



Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1 a)“ mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 25/02.1

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, vom 22.06.2021

#### **Inhaltsübersicht:**

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele
2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse
3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
4. Städtebauliches Konzept
5. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
6. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur
7. Gutachten / Untersuchungen
8. Umweltbericht
9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11. Flächenbilanz
12. Bodenordnung/Folgeverfahren
13. Auswirkungen des Bebauungsplans
14. Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt laut Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Kleinzentrum an der regionalen Entwicklungsachse Kirchheim-Stuttgart und ist dem sog. Siedlungsbereich zugeordnet, in dem vorrangig die Siedlungstätigkeit zu konzentrieren ist. Im Stadtgebiet wurden deshalb in den vergangenen Jahren vermehrt Entwicklungspotentiale im Innenbereich aktiviert, wie „Steigäcker / Hinter den Gärten“ oder zuletzt „Lauterpark“. Der stetig steigende Wohnraumbedarf kann jedoch nicht vollständig aus den verbliebenen Potenzialen befriedigt werden. So stehen im Stadtgebiet kaum noch Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung. Aus diesem Grund plant die Stadt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als letzte großräumige Fläche für geplante Wohnbebauung dargestellt ist.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Wendlingen am Neckar im Bereich der Pfauhauser Straße, Steinbacher Straße und Bodelshofer Straße. Die Lage ist aufgrund der Südhanglage attraktiv für Wohnbebauung. Die geplante Bebauung soll den angrenzenden Bestand respektieren und ergänzen und die landschaftlichen Aspekte aufnehmen. Um dies zu erreichen, wurde von der Stadt Wendlingen am Neckar ein Städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben und mittlerweile mehrfach überarbeitet. Die Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes sind in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans eingeflossen.

In einem ersten Bauabschnitt (BA 1a) soll zunächst der östliche Bereich der mit insgesamt ca. 21,5 ha in der dritten Fortschreibung der dritten Änderung des Flächennutzungsplans enthaltenen Wohnbau-Potenzialfläche bebaut werden. Die Erschließung soll über eine neu zu errichtende Brücke über die Lauter am östlichen Ortsrand erfolgen. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Es ist geplant, den ersten Bauabschnitt zeitnah planungsrechtlich umzusetzen.

Zur Dokumentation des Planungswillens der Stadt wurde am 16.06.2015 ein Aufstellungsbeschluss über den gesamten Planbereich (25/02) gefasst. Die Umsetzung soll abschnittsweise über Teil-Bebauungspläne erfolgen. Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar hat daher in öffentlicher Sitzung am 16.06.2015 zudem beschlossen, den Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Planbereich 25/02.1, zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit angepasstem Geltungsbereich des Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften mit Erweiterung des Bebauungsplangebietes sowohl für den Gesamtbereich „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“, Planbereich (25/02), sowie über den ersten Bauabschnitt „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Planbereich 25/02.1, wurde vom Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar in öffentlicher Sitzung am 25.07.2017 vorgenommen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar - Plochingen – Nürtingen (– Metzingen) und der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck. Wendlingen am Neckar (Kernstadt) ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009 als Kleinzentrum ausgewiesen, gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse und verfügt über einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsbereiche enthält der Regionalplan den Hinweis „Einschränkung durch Trassen“.

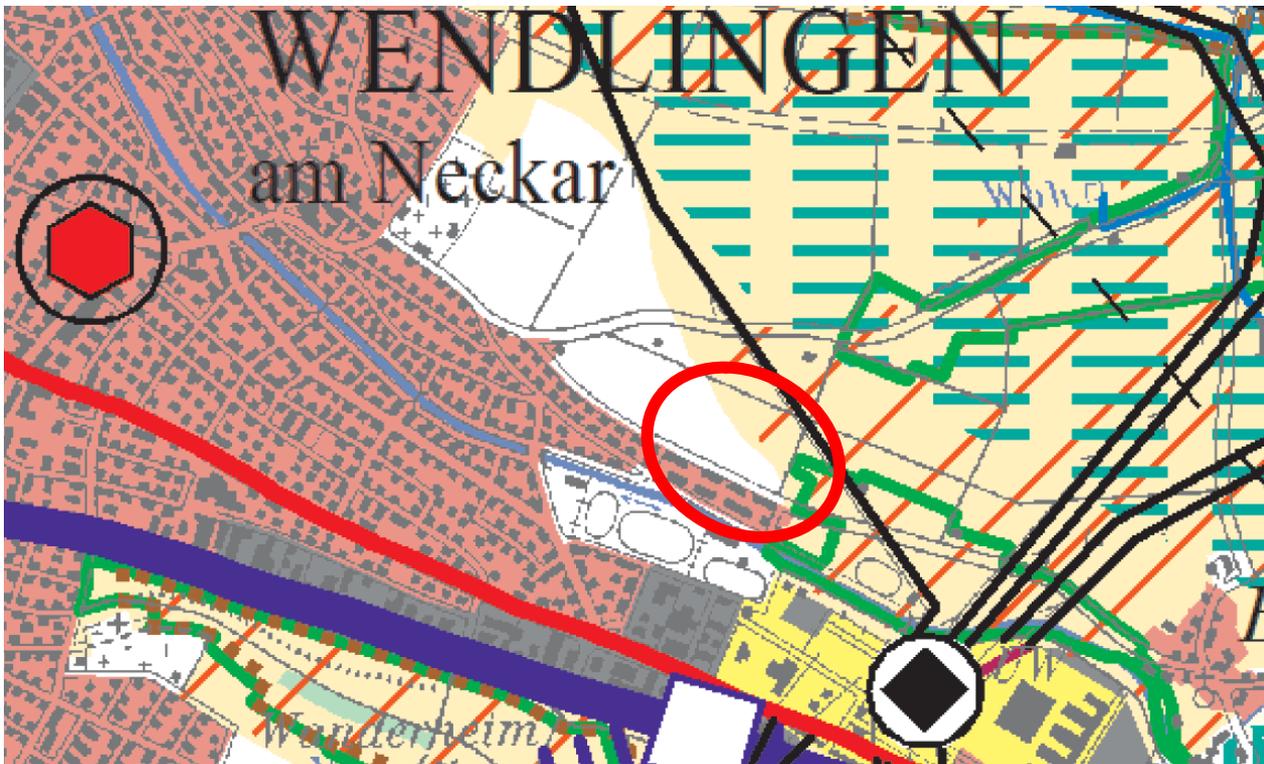
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans überwiegend als „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ dargestellt. Im Nordosten bzw. Osten liegt das Plangebiet im „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie im „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“.

Nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes sollen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes sollen in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden.

Das Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft sowie das Vorbehaltsgebiet (VBG) für Naturschutz und Landschaftspflege betrifft lediglich das östliche Plangebiet. Eine Fläche für die Siedlungserweiterung, die im Anschluss an die bestehende Bebauung lediglich „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ darstellt, ist bereits im Regionalplan enthalten. Die sinnvolle Erschließung des Plangebietes über die geplante Lauterbrücke (und damit nicht über die bestehenden Wohnbaugebiete) macht es notwendig, randlich in die Vorbehaltsgebiete einzugreifen und diese hier entsprechend der geplanten Siedlungserweiterung abschließend auszuformen (siehe hierzu auch Kapitel 2.2 und 4).

Ganz im Nordosten wird das Plangebiet gemäß Raumnutzungskarte durch eine Hochspannungsfreileitung (> 110 kV) gekreuzt. Der Rückbau der Hochspannungstrasse ist zwischenzeitlich jedoch bereits erfolgt. Im südlichen bzw. östlichen Bereich greift das Plangebiet ist das dargestellte Gewässer bzw. Landschaftsschutzgebiet ein (vgl. auch Kapitel 3.1, 3.2 und 7.4).



Auszug Regionalplan, Raumnutzungskarte, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (mit Lage des Plangebietes in rot)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Wendlingen am Neckar ist seit dem 01.12.2000 der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar wirksam, wobei die dritte Fortschreibung der dritten Änderung mit der Amtlichen Bekanntmachung am 29.01.2010 wirksam wurde.

Das Plangebiet „Steinriegel 1 (BA 1a)“ ist der östliche Abschnitt (1. Bauabschnitt) der letzten großräumigen Fläche für Wohnbebauung „Steinriegel“ in Wendlingen am Neckar.

In der derzeit gültigen dritten Fortschreibung der dritten Änderung des Flächennutzungsplans ist das vorliegende Bebauungsplangebiet „Steinriegel 1 (BA 1 a)“ vorwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind als Flächen

für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche, Grünfläche sowie Landschaftsschutzgebiet und geschütztes Biotop dargestellt.

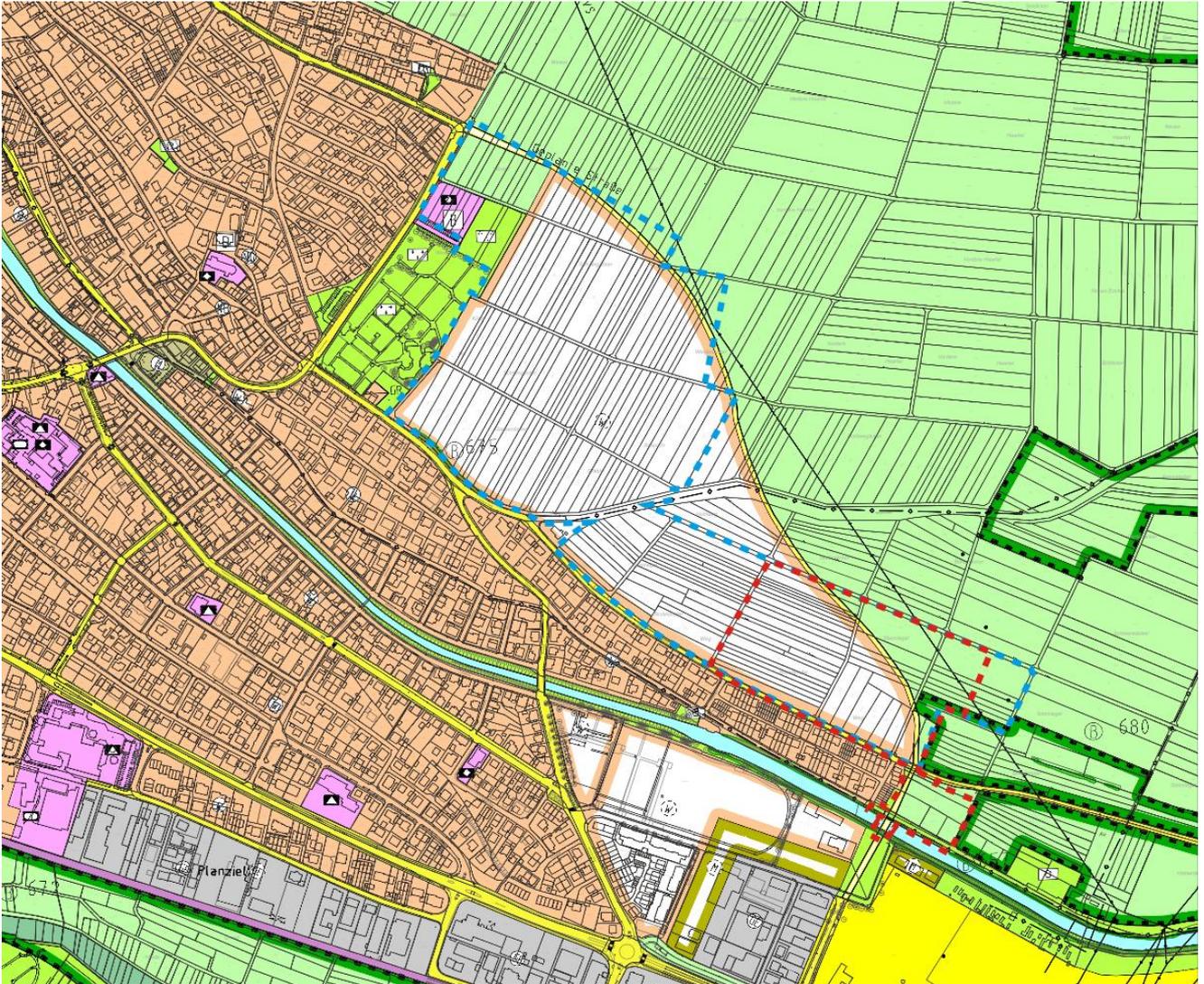
Die Gesamtfläche „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ umfasst insgesamt ca. 21,5 ha. Betrachtet man das Gesamtgebiet im Hinblick auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, wird deutlich, dass innerhalb des vorliegenden Plangebietes zwar landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird, dass an anderer Stelle dagegen die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche über die nach dem Städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung hinausgeht (siehe nachfolgende Abbildung sowie Kapitel 4).

Die gewählte Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans „Steinriegel 1 (BA 1a)“ wurde jedoch aus bestimmten Gründen nicht exakt an der Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan enthalten ist, orientiert. So berücksichtigt die nördliche bzw. östliche Abgrenzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche (Planung) noch den Trassenverlauf der mittlerweile rückgebauten Hochspannungsleitung. Zudem ergibt sich die Diskrepanz in der Flächendarstellung unter anderem durch die Berücksichtigung der Topographie und der Wahrung der vorhandenen Landschaftsstrukturen auf der vertiefenden Planungsebene des Städtebaulichen Konzepts. Zusätzlich befinden sich auf der Fläche Teile eines regional bedeutsamen Biotopverbundes, welche im Städtebaulichen Konzept soweit wie möglich erhalten bleiben sollen.

Auf Grundlage dieser Überlegungen wurde die Abgrenzung des Städtebaulichen Konzepts der Gesamtfläche nicht an die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes gekoppelt, sondern ein veränderter Vorschlag mit ca. 22,9 ha Gesamtfläche erarbeitet (Stand 24.03.2015). Das Städtebauliche Konzept dient als Gesamtkonzeption für das Gebiet Steinriegel, welches in Bauabschnitten erschlossen werden soll (siehe Kapitel 4).

Am 29.03.2017 hat bezüglich der 4. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar ein Besprechungstermin mit Vertretern der Stadt Wendlingen am Neckar sowie des betrauten Planungsbüros (Hr. Schneider, ARP) mit dem Landratsamt Esslingen (Fr. Kasprzyk-Becker, Hr. Koch, Dr. Bauer) stattgefunden. Im Zuge dessen wurde vom Landratsamt, nach Darlegung der hier vorstehend erläuterten Sachverhalte, in Aussicht gestellt, dass der Bebauungsplan, bei Betrachtung der Bauabschnitte 1 und 2, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Das Landratsamt Esslingen – Untere Baurechtsbehörde – führt in seiner Stellungnahme vom 18.09.2018 diesbezüglich aus: „In der derzeit gültigen 3. Fortschreibung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen, welche am 29.01.2010 wirksam wurde, ist das Plangebiet „Steinriegel 1 (BA1a)“ überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Flächen für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche, Grünfläche sowie Landschaftsschutzgebiet und geschütztes Biotop dargestellt. Auf der vertiefenden Planungsebene ergab sich unter anderem aufgrund des regionalbedeutsamen Biotopverbundes und der rückgebauten Hochspannungsleitung ein Änderungsbedarf. Dennoch kann der Bauabschnitt 1 noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, betrachtet werden.“



Auszug „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar“ vom 24.06.2009 (mit Abgrenzung des Plangebietes „Steinriegel 1 (BA 1a)“ in rot, Gesamtgebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ in blau)

### 2.3 Bebauungsplan

Entlang der Bodelshofer Straße sowie im Bereich der Lauter / Ohmstraße reicht das Plangebiet in den Geltungsbereich folgender Bebauungspläne hinein (vgl. auch Kapitel 4):

- Bebauungsplan „Au“, in Kraft getreten am 16.06.1962, Planbereich 15/01
- Bebauungsplan Erweiterung „Au“, in Kraft getreten am 05.02.1965, Planbereich 15/02
- Bebauungsplan „Lauterpark“ – Teilbereich Ost, in Kraft getreten am 04.04.2014, Planbereich 16/09



Angrenzende Bebauungspläne (mit Abgrenzung des Plangebietes in rot)

## 2.4 Masterplan Kommunale Wohnungspolitik

Für die Stadt Wendlingen am Neckar liegt seit Ende 2017 ein Masterplan Kommunale Wohnungspolitik (Reschl Stadtentwicklung, 14.11.2017) vor, der vom Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar am 21.11.2017 beschlossen wurde.

Inhalt des Masterplan Kommunale Wohnungspolitik ist die Darlegung der Perspektiven hinsichtlich der Einwohnerentwicklung für Wendlingen am Neckar sowie der wohnungsnachfragenden Haushalte und Neubaubedarfe, der Flächenbedarfe und -potenziale sowie die Aufzählung der Steuerungsmöglichkeiten und strategischen Handlungsempfehlungen.

Bezüglich der Entwicklungsperspektiven für Wendlingen am Neckar sticht demnach vor allem die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahl ins Auge. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2013 konnte hier ein deutlicher Zuwachs erzielt werden. Bei der Wohnungsentwicklung ergibt sich seit dem Jahr 1999 eine relativ konstante Steigerung der Wohnungszahlen von gut neun Prozent.

Ziel des Masterplans war es, u.a. Perspektiven für die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Wendlingen am Neckar aufzuzeigen und ein gewünschtes Szenario festzulegen. Daraus können dann konkrete Haushaltszahlen sowie Wohnungsbaubedarfe abgeleitet werden. Die ermittelten Bedarfe bilden später die Basis für die quantitative und qualitative Bewertung der vorhandenen

Flächenpotentiale (Außenbereich und Innenbereich). Im Rahmen eines Gemeinderats-Workshops am 15.07.2017 wurde der Gemeinderat zu seiner präferierten weiteren Bevölkerungsentwicklung befragt. Im Ergebnis zeigte sich dabei im Mittel eine Tendenz hin zu einem moderaten Bevölkerungswachstum und zum Szenario „Bestandserhalt plus“ (berechnete Einwohnerzahl im Jahr 2035: 16.444 Personen). Tatsächlich bewegt sich die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2016 und 2017 über dem obersten errechneten Szenario („Flächenszenario“, berechnete Einwohnerzahl im Jahr 2035: 16.952 Personen).

Im Zeitraum 31.12.2015 bis zum 31.12.2025 (10 Jahre) ergibt sich im Szenario „Bestandserhalt plus“ ein jährlicher Neubaubedarf von 39 Wohneinheiten (WE). Betrachtet man den Zeitraum bis zum Jahr 2035, verringert sich der jährliche Neubaubedarf auf 32 Wohneinheiten/Jahr. Dies rührt daher, dass die Zunahme der Bevölkerungszahl in der Voraussrechnung im Zeitverlauf immer weiter abflacht.

Die dargestellte Berechnung der jährlichen Neubaubedarfe nach Wohnform erfolgte mit der Grundannahme, dass das bestehende Verhältnis beibehalten wird. Im Szenario „Bestandserhalt plus“ ergibt dies bis zum Jahr 2035 einen jährlichen Neubaubedarf von 14 Wohneinheiten in EFH/ZFH (Einfamilien- / Zweifamilienhäusern) sowie 17 Wohneinheiten in MFH (Mehrfamilienhäusern).

Der Bericht berechnet zudem einen fiktiven Bevölkerungszuwachs von ca. 958 Einwohnern aus dem Rückgang der Belegungsdichte – was bei einer Bruttowohndichte von 60 Einwohner / ha (gem. Regionalplan Verband Region Stuttgart) einen zusätzlichen Flächenbedarf von 15,97 ha ausmacht. Zusammen mit der angenommenen Bevölkerungsänderung bis zum Zieljahr 2035 (470 Einwohner) entsteht bis zum Zieljahr im Szenario „Bestandserhalt plus“ demnach ein kumulierter Flächenbedarf von insgesamt 23,80 ha.

Gegenwärtig stehen laut Masterplan für den Wohnungsbau in Wendlingen am Neckar 32,23 ha Fläche zur Verfügung. Etwa 29,5 Hektar entfallen dabei auf Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, darunter die Wohnbaupotenzialflächen „Steinriegel I“, „Steinriegel II“, „Gassenäcker“ und „Schillingäcker“, die Teilbereiche des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ sind (siehe Kapitel 4.2). Die Größe der Flächenpotentiale in Mischgebieten beträgt knapp drei Hektar (Anrechnung zu 50 %) Das Flächenpotential im Innenbereich beläuft sich auf gut fünf Hektar und setzt sich aus etwa 90 Baulücken sowie weiteren Nachverdichtungspotentialen zusammen (Anrechnung zu 25 %).

Die im Masterplan vorgenommene Priorisierung der Flächenpotenziale sieht eine Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale „Steinriegel I“, „Steinriegel II“, „Gassenäcker“ und „Schillingäcker“ in Fünf-Jahres-Schritten vor, beginnend mit dem Gebiet „Steinriegel I“ (also dem Bereich des vorliegenden Bebauungsplans) ab 2020.

## **2.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Wohnbauflächenbedarf**

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können (siehe auch Kapitel 2.4).

Das Plangebiet „Steinriegel 1 (BA 1a)“ beinhaltet einen umfassenden Teil landwirtschaftliche Flächen, wobei das Plangebiet in erster Linie durch Streuobstwiesen in Ortsrandlage im Unterhangbereich und offene Agrarlandschaft mit Äckern und Grünland im Oberhangbereich geprägt ist. Im Bereich der Streuobstwiesen bestehen zudem vielfältige zusätzliche Nutzungen wie Gärten, Feldgärten, Weiden etc..

In seiner Stellungnahme vom 18.09.2018 führt das Landratsamt, Landwirtschaftsamt, Folgendes aus: „[...] Im 1. Bauabschnitt Steinriegel 1“ gehen der örtlichen Landwirtschaft rund 5,9 ha Fläche verloren, davon 2 ha Ackerland. Insgesamt ist von der Planung eine Fläche von rund 21 ha betroffen, der überwiegende Teil hiervon ist Ackerland. Das Gebiet „Steinriegel I“ ist in der Flurbilanz des Landes Baden-Württemberg als Vorrangflur der Stufe II bewertet. Es handelt sich um gute bis mittlere Böden, die dem Landbau vorbehalten und von Fremdnutzungen ausgenommen werden

sollten. Hinzu kommt, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region durch die Umsetzung mehrerer Großprojekte und kommunaler Bautätigkeit bereits besonders von Flächenknappheit betroffen sind. Ersatzflächen sind nicht vorhanden. Der anhaltende Verlust von Ackerflächen schränkt die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Betriebe mittlerweile erheblich ein. Eine umfangreiche Flächenverknappung, wie sie der Flächennutzungsplan nach dem jetzigen Planungsstand vorsieht, könnte für einzelne Betriebe zu einer Existenzbedrohung führen.“

Die Erfassung insbesondere der landwirtschaftlichen Belange und ihre Darlegung ist Grundlage für die Abwägung mit ordnungsgemäßer Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Auswirkungen sowie die Darstellung der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird nachfolgend sowie auch im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB (Umweltbericht, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 03.03.2020/20.10.2020) dargestellt.

Der Hinweis zur Existenzbedrohung wird zur Kenntnis genommen. Relevant für die Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt für das vorliegende Verfahren zum Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“ lediglich der erste Bauabschnitt (Bauabschnitt 1a). Dafür finden entsprechende Untersuchungen statt. Bislang wird nicht davon ausgegangen, dass für den ersten Bauabschnitt eine Existenzbedrohung vorliegt.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 18.02.2020 führt das Landratsamt bezüglich der Existenzgefährdung folgendes aus: „Nach einem Gespräch mit dem Ortsobmann Herr Rainer Kuhn können wir die Befürchtung einer Existenzbedrohung der Landwirte zurückstellen. Allerdings ist der Entzug von landwirtschaftlicher Fläche weiterhin als bedenklich einzustufen und stellt für die betroffenen Landwirte einen ökonomischen Nachteil dar. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.09.2018.“ Die Belange der Landwirtschaft werden im Umweltbericht sowie im Bebauungsplan abgearbeitet.

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll, gemäß der vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg erstellten „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013, der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden. Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches. So müssen die Flächenneudarstellungen einer ortspezifischen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden und die überörtlichen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung erfüllen.

Die Gesamterweiterungsfläche „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ von ca. 21,5 ha ist bereits in der derzeit gültigen dritten Fortschreibung der dritten Änderung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben (siehe auch Kapitel 2.2).

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Steinriegel 1 (BA 1a)“ ist lediglich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans darzulegen.

Obwohl der vorliegende Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (siehe auch Kapitel 2.2), wurde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen bzw. der Nachweis fehlender Alternativen bereits im Zuge des „Antrag auf Befreiung Landschaftsschutzgebiet ‚Wendlingen am Neckar‘ vom 25.11.1992 (Schutzgebiets-Nr. 1.16.084)“ vom 05.04.2017 sowie „Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG“ vom 12.01.2017 / erg. 11.04.2017 ausführlich dargelegt. Die erwähnten Anträge und erteilten Bescheide sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (siehe auch Kapitel 7.4).

In der Begründung zur Befreiung nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG vom 06.07.2017 des Landratsamtes Esslingen heißt es u.a.: „Die Antragstellerin hat im Rahmen des Antrags auf Ausnahme nachvollziehbar dargelegt, dass eine geeignete Alternative nicht besteht. Aufgrund des unverändert

gegebenen Bedarfs und der im Stadtgebiet bereits weit fortgeschrittenen Innenentwicklung ist die Planung und Erschließung eines zusammenhängenden Wohnbaugebietes im Außenbereich notwendig und politisch gewollt. Ein genereller Verzicht auf neue Wohnbauflächen im Außenbereich stellt keine gangbare Alternative dar und würde jede weitere Entwicklung lähmen, wenn nicht sogar verhindern. [...] Insgesamt wurde nachvollziehbar dargelegt, dass für die Festlegung des Teilgebiets „Steinriegel I“ als ersten Bauabschnitt keine zumutbare Alternative gegeben ist.“

Acker und Intensivgrünland wird für Ausgleichsmaßnahmen nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Der Ausgleich in Form einer Neuanlage von Streuobstwiesen ist eine artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahme. Um die landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen möglichst nicht zu beeinträchtigen wurden in der Konzeption Flächen herangezogen, die zwischen bestehenden Streuobstwiesen liegen und überwiegend als Extensivgrünland genutzt werden. Sofern Ackerflächen herangezogen werden, handelt es sich um sehr kleine Schläge zwischen Streuobstwiesen. Auf eine Einbeziehung größerer Ackerschläge wurde bewusst verzichtet.

Bei der Bepflanzung wird darauf geachtet, eine Dichte und einen Pflanzabstand zu erreichen, die eine Bewirtschaftung mit Maschinen weiterhin erlaubt, d.h. die Wiesen können weiterhin gemäht und das Gras verwendet werden, so wie derzeit auch. Gewisse Einschränkungen sind zwar gegeben, aber in eher geringem Umfang. Die Wiesen werden somit nicht der Bewirtschaftung entzogen.

Von dieser Maßnahme abgesehen werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich keine Ackerflächen herangezogen.

In das Bebauungsplangebiet wurden keine Streuobstwiesen einbezogen. Im Bereich des zentralen Parks bleiben Streuobstbäume so weit wie möglich erhalten – Hintergrund ist aber nicht der Erhalt von Streuobstbeständen, sondern die Anlage eines Parks.

Bezüglich des Schutzgutes „Fläche“ siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“ (Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 03.03.2020/20.10.2020), u.a. Kapitel 2.2.3. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## **2.6 Planung Lauterbrücke**

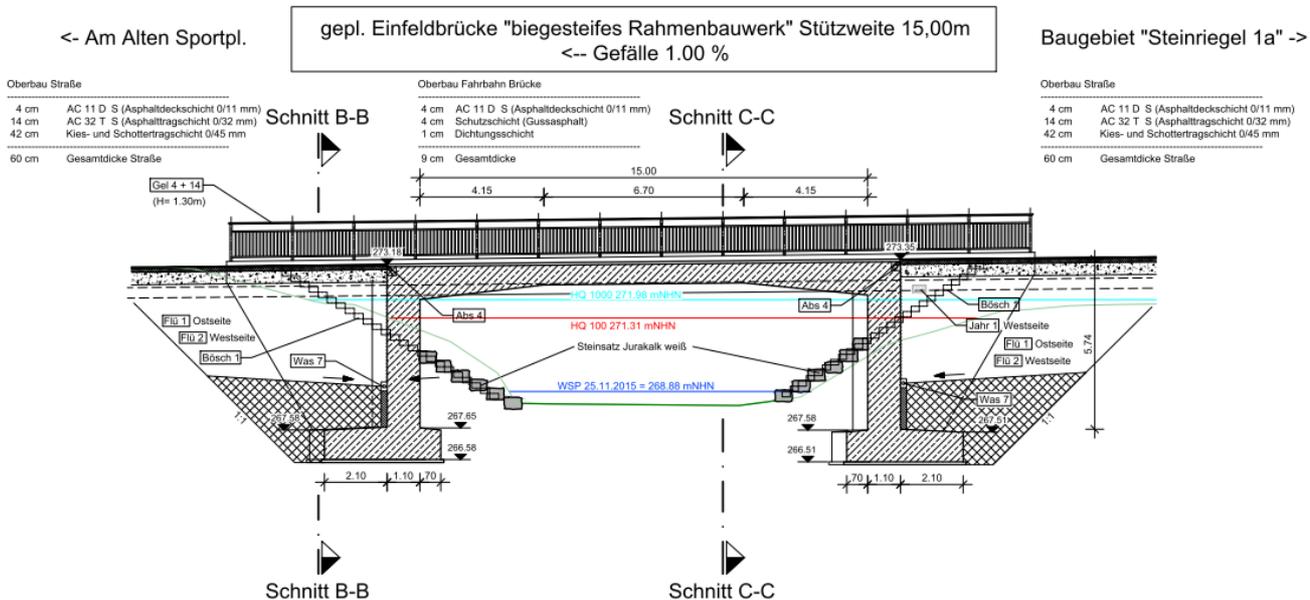
Die Erschließung des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ soll über eine neu zu errichtende Brücke über die Lauter am östlichen Ortsrand erfolgen.

Die geplante Lauterbrücke sieht eine Stützweite von 15,00 m vor. Die Spannweite der Brücke ergibt sich aus der Position der Widerlager und diese wiederum aus der Bestandsbebauung.

Das Brückenbauwerk wird im südlichen Uferbereich der Lauter an die bestehende Ohmstraße angeschlossen. Die Ohmstraße stellt somit einen Fixpunkt in Lage und Höhe dar. Das südliche Widerlager wurde unmittelbar am Straßenrand, der parallel zur Lauter verlaufenden Straße „Am Alten Sportplatz“ positioniert. Der Kreuzungsbereich zwischen Brücke und der Straße „Am Alten Sportplatz“ muss somit nur geringfügig verändert werden und der Eingriff in die umliegenden Strukturen kann so gering wie möglich gehalten werden.

Die Höhenlage der Ohmstraße hat zudem zur Folge, dass die Lauterbrücke im nördlichen Uferbereich ca. 1,70 m über der bestehenden Austraße verläuft. Eine Anbindung an den Bestand ist nur über eine Rampe möglich. Die Lage der östlichen Rampe orientiert sich an der bestehenden Austraße. Ziel der Planung war es, die Rampenböschung an das vorhandene Uferprofil der Lauter anzupassen und dieses nicht nachteilig zu verändern. In Richtung Westen, muss die Rampe zwischen der Uferböschung der Lauter und den bestehenden Garagen „Im Steinriegel“ hindurchgeführt werden. Für die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs ist der zur Verfügung stehende Platz zu gering, weshalb über die Rampe nur ein Geh- und Radweg realisiert werden kann.

Die geplante Lauterbrücke soll auf einer Brückenbreite von ca. 9,40 m zwei Fahrspuren (insgesamt 5,50 m) sowie einen einseitigen Gehweg erhalten. Leitungen für das Plangebiet werden östlich, parallel der Brücke, außerhalb des Geltungsbereichs, über die Lauter geführt (Abstimmung mit dem LRA Esslingen ist im Zuge des Wasserrechtsverfahrens erfolgt).



Lauterbrücke, Entwurfsplanung vom 22.07.2019 (Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung) / erg. 13.11.2019, Geotek Ingenieure GmbH

Die bereits vorliegende Entwurfs-Planung der Brücke (Geotek Ingenieure GmbH, Planungsstand vom 22.07.2019, ergänzt. 13.11.2019) wurde dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Um die Lauterbrücke rechtzeitig fertigstellen zu können, sollte diese vorab über ein Wasserrechtsverfahren genehmigt werden. Für die Brücke fand somit – parallel zum Bebauungsplanverfahren – ein wasserrechtliches Verfahren statt. Die Unterlagen hierfür wurden am 22.07.2019, ergänzt am 13.11.2019 bzw. 05.12.2019 eingereicht. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde vom Landratsamt Esslingen mit Bescheid vom 13.03.2020 erteilt. Die dafür ebenfalls notwendige Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wegen Errichtung einer Brücke über die Lauter wurde vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt (siehe auch Kapitel 3.1).

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurde ein Verkehrsgutachten (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Verkehrliche Untersuchung vom 20.06.2018) erstellt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (siehe auch Kapitel 7.5).

### 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet als Bauabschnitt 1a des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ befindet sich im Nordosten der Stadt Wendlingen am Neckar, nördlich der Bodelhofer Straße. Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, v.a. Ackerflächen, Streuobstwiesen und Kleingärten, umgeben. Im Süden schließt der Siedlungsbereich (Wohnbebauung) bzw. die Lauter mit ihren Ufer- und Grünbereichen an. Weiter im Süden befindet sich die u.a. mit Wohnnutzung konvertierte innerstädtische Fläche „Lauterpark“. Weiter im Westen befindet sich ein Friedhof.

Das Plangebiet selbst ist zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Der mittlere Teil des Plangebietes ist dabei von alten Streuobstbeständen geprägt. In der Ortsrandlage sind auch Gartenstrukturen vorhanden. Der Nordteil des Planungsgebietes erstreckt sich über Acker- und Intensivgrünlandflächen. Für die geplante Erschließung über eine neu zu errichtende Brücke über die Lauter sowie für die geplante Niederschlagswasser-Retention umfasst der Geltungsbereich zudem noch weitere Flächen im südlichen Plangebiet, die durch die Lauter und deren Uferbereiche geprägt sind.

Das Plangebiet wurde bis vor einiger Zeit durch eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung der Transnet GmbH gequert. Der Rückbau der Hochspannungstrasse ist zwischenzeitlich bereits erfolgt.

Das Plangebiet liegt im Süden auf einer Höhe von ca. 270 m ü. NN und steigt nach Norden auf eine Höhe von ca. 290 m ü. NN an. Insbesondere mittig im Gebiet, von Ost nach West verlaufend, befindet sich ein Geländesprung. Das Plangebiet befindet sich in einer Süd- bzw. Südwesthanglage.



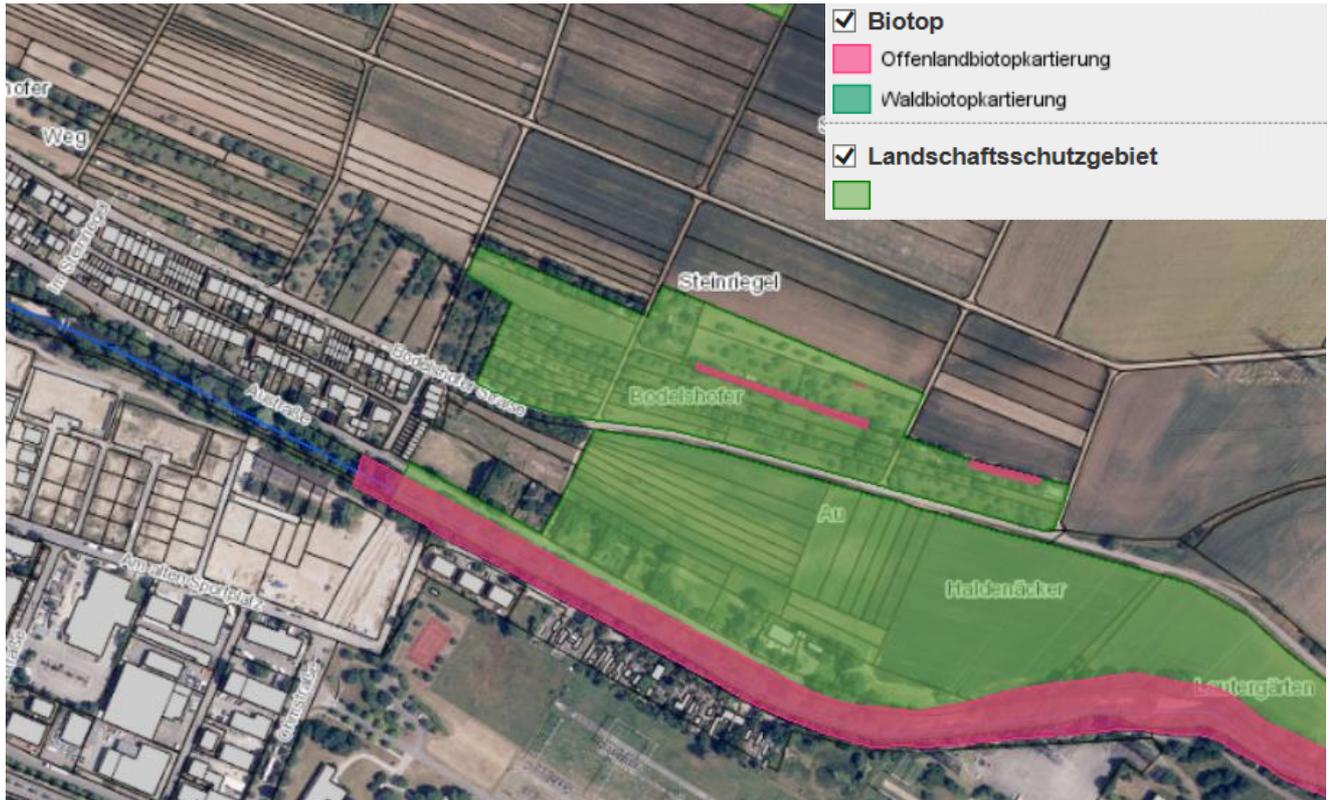
Luftbild (mit Abgrenzung des Plangebietes „Steinriegel 1 (BA 1a)“ in rot, Gesamtgebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ in blau) (Quelle: google earth, Image Landsat / Copernicus)

### 3.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

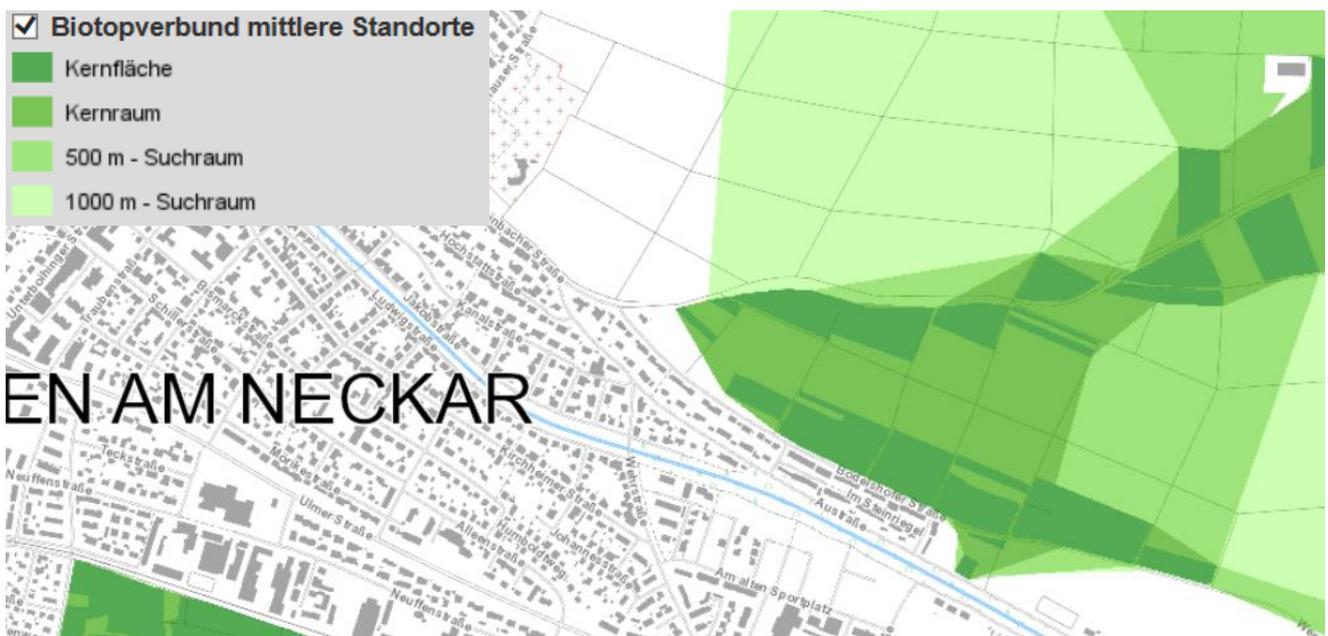
Im Osten des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (Schutzgebiets-Nr. 1.16.084). Durch den (geringfügigen) Eingriff ist eine Befreiung notwendig. Das Landratsamt Esslingen hat mit Schreiben vom 06.07.2017 die beantragte Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ für den Bebauungsplan „Steinriegel 1 (Bauabschnitt 1a)“, Planbereich 25/02.1, erteilt (siehe auch Kapitel 7.4).

Im Bereich der Lauter befindet sich das geschützte Biotop „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ (Biotop-Nr. 173221160657). In dieses wird durch den Brückenneubau eingegriffen. Daher wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wegen Errichtung einer Brücke über die Lauter gestellt. Für die aufgrund der geplanten Errichtung einer Brücke über die Lauter zur Erschließung des Baugebiets „Steinriegel 1“ erforderlichen Gehölzrodungen innerhalb des Biotops Nr. 173221160657 „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ wird die Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt.



Schutzgebiete im Bereich des Plangebietes, Grundlage: LUBW Daten- und Kartendienst, zugegriffen am 28.11.2017

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich der Biotopverbundfläche mittlerer Standorte – hauptsächlich in den Kernflächen sowie dem Kernraum. Der Kernraum ist wichtig als verbindendes Element zwischen den Biotopen (siehe Umweltbericht, Bauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 03.03.2020/20.10.2020).



Biotopverbundflächen mittlerer Standorte, Grundlage: LUBW Daten- und Kartendienst, zugegriffen am 28.11.2017

### **3.2 Fließgewässer / Gewässerrandstreifen / Wasserschutzgebiet / Hochwasser**

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Lauter, ein Gewässer erster Ordnung. Daher ist für die Lauter ein Gewässerrandstreifen erforderlich. Der Gewässerrandstreifen umfasst die Uferbereiche und beschreibt einen gesetzlich festgelegten, an ein oberirdisches Gewässer angrenzenden Bereich, in dem bestimmte Nutzungsgebote bzw. -verbote gelten. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist von einem Gewässerrandstreifen (Abstand zur Böschung) von mind. 5,00 m ab Böschungsoberkante auszugehen (§ 29 Abs. 1 WG) (siehe auch zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan).

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftig festgesetztes Wasserschutzgebiet (gem. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Überflutungsbereiche der Hochwassergefahrenkarte (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) (siehe Kapitel 7.11).

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Städtebauliche Gesamtsituation**

Das Gesamtgebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ sowie das vorliegende Plangebiet „Steinriegel 1 (BA 1a)“ liegen nördlich eines Wohngebietes, das sich ab den 1960er Jahren entwickelt hat.

Das direkt südlich an den vorliegenden Planbereich (BA 1a) anschließende Wohngebiet zeichnet sich durch Satteldächer mit einer Neigung von 48° bei einstöckiger Bebauung bzw. 35° bei zweistöckiger Bebauung aus. Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne, darf bei einstöckigen Gebäuden einschließlich Kniestock höchstens 4,00 m, bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,30 m betragen. In der Regel sind in diesem Abschnitt Reihenhäuser vorgesehen. Zudem sind Bereiche mit Sammelgaragen und -parkplätzen festgesetzt (gemäß Bebauungsplan „Au“ (genehmigt am 22.06.1962, Planbereich 15/01) und Bebauungsplan Erweiterung „Au“ (genehmigt am 10.02.1965, Planbereich 15/02, vgl. auch Kapitel 2.3).

Das Plangebiet liegt topographisch an einem Süd- bzw. Südwesthang und ist dadurch gut einsehbar. Insbesondere mittig im Gebiet, von Ost nach West verlaufend, befindet sich ein Geländesprung.

### **4.2 Städtebauliches Konzept – Gesamtgebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“**

Nach den Baugebieten „Steigäcker / Hinter den Gärten“ und „Lauterpark“ sollen die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (Planung) enthaltenen Bereiche im Nordosten der Stadt Wendlingen am Neckar entwickelt werden. Das neue Wohngebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ ergänzt die Wohnquartiere im Bereich nördlich der Lauter in idealer Süd- bzw. Südwesthanglage.

Erste konkrete Überlegungen für eine großflächige Wohnenerweiterung entstanden durch das Konzept der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, vom 04.05.2004. Darin orientiert sich die Nord- bzw. Ostgrenze des Städtebaulichen Konzeptes an der mittlerweile abgebauten 380-kV-Hochspannungsleitung mit beidseitig 30 m breitem Schutzstreifen. Die gesamte überplante Fläche beträgt hierbei ca. 22,9 ha. Die Erschließung des Plangebietes über eine neu zu erstellende Brücke über die Lauter war bereits angedacht.



Städtebauliches Konzept, Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, vom 04.05.2004

Da sich im weiteren Planungsprozess ergeben hat, dass die Hochspannungsleitung zurückgebaut werden soll und damit die Abgrenzung variabel nach Norden erweitert werden kann, wurden für das Gesamtgebiet weitergehende Planungsvarianten entwickelt, die nun auch Aspekte wie die bestehende Gebietsstruktur und den im Planbereich liegenden regional bedeutsamen Biotopverbund in die Überlegung aufgenommen haben.

Um für den Gesamtbereich eine städtebaulich sinnvolle, verträgliche und zukunftsorientierte Lösung zu finden, wurden insbesondere die Themen Höhenentwicklung der Bebauung, Dichte, städtebauliche Struktur (Nachbarschutz) und Durchwegung / Durchgrünung näher betrachtet. Das durch diese Überlegungen entstandene Städtebauliche Konzept (Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, vom 24.03.2015) sieht ein Wohnangebot von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis hin zu individuellen Reihen- bzw. Ketten- und Einfamilienhäusern vor, so dass sowohl die Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen, als auch verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen sichergestellt werden kann. Die Einteilung der Baufelder bzw. Grundstücke ist auf ein hohes Maß an Flexibilität ausgelegt: Vom Investor und der Baugemeinschaft bis hin zu privaten Bauherren können hier individuelle Architekturkonzepte in verschiedenen Typologien entwickelt werden. Im Gesamtkonzept ist im zentralen Bereich um die Steinhauser Straße (Hohlweg in die Landschaft) ein Quartiersplatz mit KITA vorgesehen.



Städtebauliches Konzept für das Gesamtgebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“, Stand 24.03.2015 (Beschluss Gemeinderat), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Im städtebaulichen Konzept vom 24.03.2015 werden die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen angemessen berücksichtigt, in die Planung einbezogen und ergänzt. Durch eine großflächige Integration bestehender Streuobstwiesen in die Planung können Ausgleichsmaßnahmen gemäßigt und eine besondere Freiraumqualität geschaffen werden. Darüber hinaus dient dieser interne Bereich der Gliederung des Gesamtgebietes, nimmt Spiel- und Erholungsflächen auf und dient der inneren fußläufigen Durchwegung. Während interne Grünzäsuren besondere Wohnatmosphäre in den Innenbereichen schaffen, verweben sich die Wohnhöfe an den Quartiersrändern mit der Landschaft und den umliegenden Grünbereichen.

Das gesamte Neubaugebiet soll eine durchgehende Erschließung mit mindestens zwei Zugängen in das bestehende bzw. zu ergänzende Straßennetz erhalten. Dabei soll die Haupteerschließung über die Ohmstraße über eine neu zu bauende Brücke über die Lauter als direkter Zubringer zur L 1200 erfolgen. Eine Anbindung an die Pfauhauser Straße und die Max-Eyth-Straße soll untergeordnet sein. Mögliche weitere Anschlüsse an die Steinbacher Straße bzw. an die Bodelshofer Straße sollen verkehrsberuhigt ausgebildet werden und eine untergeordnete Funktion im Straßennetz einnehmen. Weiterhin soll durch die Gestaltung und Größe der Verkehrsflächen im Plangebiet selbst die mittig im Plangebiet verlaufende Straße (Clara-Schumann-Straße) als Haupteerschließung des Gebietes dienen und ein Abfluss des Verkehrs über die bestehenden Wohngebiete verhindert werden (gemäß des erstellten Verkehrsgutachtens, vgl. Kapitel 7.6)

Die Erschließung des Gesamtgebietes soll zur besseren Orientierung in einer einfachen Hierarchie erfolgen. Die Sammelstraße entwickelt sich bauabschnittsweise zu einer Verbindung von der neuen Lauterbrücke in Richtung der Max-Eyth Straße im Gebiet Weinhalde. An diese Haupterschließung binden schleifenförmige Wohnstraßen an, die in den Gebiets- und Bauabschnittsrändern an Stichstraßen anschließen.

Ein sekundäres Erschließungssystem für Fußgänger soll die bebauten Bereiche über den zentralen Grünraum mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten mit der freien Landschaft verbinden.

Die Entwicklung soll bauabschnittsweise von Südosten aus erfolgen (siehe auch Kapitel 4.3).

Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2015 dem städtebaulichen Konzept des Büros Baldauf Architekten vom 24.03.2015 für das geplante Gesamtgebiet zugestimmt.

### 4.3 Bauabschnittsbildung

Aufgrund der großen Gesamtfläche von über 20 Hektar ist eine Aufteilung des Gebietes in mehrere Bauabschnitte sinnvoll, die abhängig von der Nachfrage nach Bauland sukzessive erschlossen und bebaut werden sollen.

Die Aufteilung und Priorisierung der einzelnen Bauabschnitte ist sowohl intern als auch im Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar intensiv diskutiert worden (u.a. am 24.03.2015). Als Kriterien sind u.a. die Belastung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete durch den Baustellen- und späteren Anwohnerverkehr, die Wasserver- und -entsorgung sowie die Niederschlagsentwässerung eingeflossen.

Als Resultat der Überlegungen wurde das Gebiet in drei zeitlich und räumlich aufeinander folgende Bauabschnitte gegliedert (Steinriegel, Gassenäcker und Schillingäcker), wobei der erste Bauabschnitt in zwei Teilbereiche aufgegliedert ist: „Steinriegel 1“ (= Bauabschnitt 1a), und „Steinriegel II“ (= Bauabschnitt 1b). Die vorliegende Planung umfasst den östlichsten, ersten Bauabschnitt „Steinriegel 1 (BA 1a)“.

Bei der Wahl dieses ersten Bauabschnitts wurde großer Wert darauf gelegt, dass durch die neue Wohnbebauung schon während der Bauzeit und auch später nach der Fertigstellung der Gebäude möglichst geringe Belastungen für die benachbarten Wohngebiete entstehen. Deshalb beginnt die Entwicklung im Südosten, wo über die geplante Lauterbrücke in Verlängerung der Ohmstraße ein direkter Anschluss des Gebietes an die Landesstraße L 1200 entsteht. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Niederschlagsentwässerung in die Lauter in diesem Bereich auf kurzem Weg angebunden werden kann.

Alternativ wäre eine Aufsiedlung von Westen her möglich gewesen, was jedoch eine umfängliche Erschließung über die bestehenden Wohngebiete mit sich gebracht hätte.

Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2015 den Bereich „Steinriegel I“ als ersten Bauabschnitt festgelegt.

Eine ausführliche Darlegung der städtebaulichen Konzeption sowie der Priorisierung der Bauabschnitte ist im „Antrag Befreiung Landschaftsschutzgebiet ‚Wendlingen am Neckar‘ vom 25.11.1992 (Schutzgebiets-Nr. 1.16.084)“ enthalten (bzw. in der zugehörigen Begründung vom 05.04.2017). Der Antrag vom 06.06.2016 sowie die bereits vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 06.07.2017 erteilte Befreiung sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (siehe auch Kapitel 7.4).

### 4.4 Städtebauliches Konzept – Bauabschnitt 1a

Nach dem Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am **24.03.2015** zum Städtebaulichen Konzept des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ hat der **Gemeinderat**, ebenfalls in öffentlicher Sitzung am **21.04.2015**, den ersten Bauabschnitt festgelegt.

Nach Eingang weiterer Grundlagendaten, der Festlegung der Straßenquerschnitte und Mindestbreiten (GR-Beschluss vom 08.03.2016), der Erstellung und Fortschreibung der Gutachten,

umfangreichen Abstimmungen mit den Behörden – hauptsächlich zu den Themen Arten-, Landschafts- und Biotopschutz sowie zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen – und unter Berücksichtigung aktueller gesellschaftspolitischer Zielsetzungen wurde das Städtebauliche Konzept für den ersten Bauabschnitt in der Zwischenzeit auf Grundlage des Gesamtkonzepts entwickelt und stetig weiter fortgeschrieben und präzisiert. Auch wurde der Geltungsbereich im Süden zu Gunsten der geplanten Lauterbrücke und der notwendigen Retentionsflächen erweitert.

Das städtebauliche Konzept für das Neubaugebiet „Steinriegel I“, erster Bauabschnitt des Gebiets Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel, das bereits in der öffentlichen Sitzung am **20.09.2016** diskutiert worden war, wird in öffentlicher Sitzung am **18.10.2016** in einer überarbeiteten Fassung (Stand: 30.09.2016) erneut dem **Gemeinderat** vorgestellt. Um dem steigenden Wohnraumbedarf in allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und zugleich den Landschaftsverbrauch zu begrenzen, wurde das Konzept im Hinblick auf die möglichen Bautypologien optimiert und die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Gebiet im Vergleich zur der am 24.03.2015 vorgestellten Planung um ca. 23 % von 114 auf 140 Wohneinheiten gesteigert. Mit einer Einwohnerdichte („Bruttowohndichte“) von ca. 60 EW pro Hektar Fläche erfüllt das Konzept die Vorgaben des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart für neu zu erschließende Wohnsiedlungen in „sonstigen Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit“. Mit einer den Vorgaben des Verbands Region Stuttgart angepassten Bewohnerdichte von ca. 60 Einwohnern pro Hektar, einer städtebaulich ausgewogenen Verteilung von Flach- und Satteldachgebäuden, einem höheren Anteil größerer Grundstücke wurde dem Konzept somit als Grundlage für die weitere Planung und die Baulandumlegung zugestimmt. Hinsichtlich der Dachformen favorisierte der Gemeinderat die Variante B\*\* „Fernwirkungsorientierte Satteldächer“ (siehe auch Kapitel 4.4.2).

Auf Wunsch des **Ausschusses für Technik und Umwelt** am **16.05.2017** wurde das Plangebiet nochmals hinsichtlich eines größeren Angebots an Grundstücken mit Doppelhausbebauung untersucht. Das diesbezüglich überarbeitete Städtebauliche Konzept (Stand: 20.10.2017) wurde in der öffentlichen **Gemeinderatssitzung** am **07.11.2017** vorgestellt und beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt überprüfen zu lassen, ob die nun entstandenen Doppelhäuser, die jeweils nur nach Norden oder nur nach Süden ausgerichtet sind, hinsichtlich der Sonneneinstrahlung gedreht werden können, ohne die Erschließung wesentlich zu ändern.

In der Sitzung des **Ausschusses für Technik und Umwelt** am **20.02.2018** wurden mehrere Varianten des Städtebaulichen Konzeptes des ersten Bauabschnitts (BA 1a) vorgestellt, mit dem Ziel einer endgültigen Festlegung des städtebaulichen Konzeptes, das Grundlage des Bebauungsplans werden soll. Die einzelnen Varianten wurden diskutiert und die Variante 5 beschlossen. Bei der Variante 5 würden 13 Grundstücke zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup>, 30 Grundstücke zwischen 300 und 400 m<sup>2</sup> und 20 Grundstücke größer als 400 m<sup>2</sup> entstehen. Diese Planungsvariante war entstanden, weil Grundstückseigentümer den Wunsch geäußert hatten, auch kleinere Grundstücke erwerben zu können. Das Gremium war sich weiterhin darin einig, dass die hohe Qualität des Baugebiets erhalten bleiben soll, was auch bedeutet, dass dort große Grundstücke erworben werden können. Weil durch die kleineren Grundstücke mit folglich mehr Wohneinheiten nördlich der Planstraße die Parksituation für problematisch gehalten wurde, wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.02.2018 eine weitere Variante 5a zur Diskussion gestellt. Hierbei sollen nördlich der Clara-Schumann-Straße (ehemals Planstraße B) größere Grundstücke entstehen (13 Grundstücke zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup>, 14 Grundstücke zwischen 300 und 400 m<sup>2</sup> und 30 Grundstücke größer als 400 m<sup>2</sup>). Die Gesamtzahl der vorgesehenen Grundstücke verringert sich dadurch gegenüber der Beschlussfassung (Variante 5 „Kleine Grundstücke“) um 6 Grundstücke. Nördlich der Clara-Schumann-Straße sind nun nur Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Möglichkeiten für kleinere Grundstücke in diesem Bereich sind auf den östlichen und westlichen Rand und die Mitte beschränkt. (Eine Festsetzung, d.h. Fixierung der Grundstücke findet im Bebauungsplan selbst nicht statt.)

Mit einer den Vorgaben des Verbands Region Stuttgart angepassten Bewohnerdichte von ca. 60 Einwohnern pro Hektar und einer städtebaulich ausgewogenen Verteilung von Flach- und Satteldachgebäuden hat der Gemeinderat dem Städtebaulichen Konzept (Variante 5a) als Grundlage für die weitere Planung in der öffentlichen **Gemeinderatssitzung** am **27.02.2018** zugestimmt.



Städtebauliches Konzept „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stand 27.02.2018 (GR-Beschluss vom 27.02.2018, Variante 5a „Kleine Grundstücke“)

Im Nachgang wurden noch kleine Änderungen am Städtebaulichen Konzept vorgenommen, wie die Aufnahme von öffentlichen Müllsammelstandorten im Bereich der Stichstraßen, die Vereinheitlichung der Grundstücksbreiten für die Doppelhäuser sowie die Darstellung der Mehrfamilienhäuser entsprechend den zur Verfügung stehenden Grundstücken. Die geringfügig angepasste Variante des Städtebaulichen Konzeptes mit Stand vom **17.04.2018**, der in der öffentlichen **Gemeinderatssitzung** am **24.04.2018** zugestimmt wurde, lag dem Bebauungsplan-Vorentwurf „Steinriegel 1 (BA 1a)“ vom 29.06.2018 zu Grunde.



Städtebauliches Konzept „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stand 17.04.2018 (GR-Beschluss vom 24.04.2018, Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 29.06.2018)

Im Folgenden wurden erneut verschiedene Bereiche angepasst, so u.a. der mittig nördlich der Bodelshofer Straße liegende Bereich des Mehrfamilienhauses. Hier wurden zwei Grundstücke zusammengefasst und zu zwei kleineren statt einem großen Mehrfamilienhaus aufgesplittet. Diese Änderung wurde dem Gemeinderat am **25.06.2019** vorgestellt. Das angepasste Städtebauliche Konzept vom 21.11.2019 ist Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs.



Städtebauliches Konzept „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stand 21.11.2019 (Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs)

#### 4.4.1 Nutzung / Bebauung

Entsprechend der Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau soll eine Wohnnutzung realisiert werden. Die gewünschte Gebietscharakteristik soll im Bebauungsplan durch ein allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Das Gebiet gliedert sich aus stadtgestalterischen, topographischen und funktionalen Erwägungen in drei Bereiche, die sich im Städtebaulichen Konzept in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Typologie deutlich voneinander unterscheiden:

1. Bereich nördlich der Bodelshofer Straße: Abgestimmt auf das städtebauliche Gefüge und das Erscheinungsbild der bereits vorhandenen Bebauung sind entlang der Bodelshofer Straße

mehrere Reihenhausgruppen und, an städtebaulich sinnvollen Stellen, insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils neun bzw. sechs Wohnungen vorgesehen.

2. Bereich oberhalb der Hangkante: In diesem Bereich sind kleinere Doppel- bzw. Kettenhäuser und - mit der Zielsetzung des gehobenen Mietwohnungsbaus - drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohnungen geplant.
3. Ortsrand zur Landschaft: Der nördliche und östliche Abschluss des Gesamtgebietes zur freien Landschaft ist ausschließlich einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorbehalten. Wichtig ist bei dieser Konzeption die Hofsituation, die eine übersichtliche Nachbarschaft bietet und durch die Flächenaufteilung eine durchlässige Situation zum umgebenden Landschaftsbild schafft.

Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs in allen Bevölkerungsgruppen wurde im Laufe des Entwicklungsprozesses eine Optimierung des Konzeptes hinsichtlich der Bautypologien durchgeführt. Die in früheren Planungsstadien vorherrschende, durch Einfamilienhäuser dominierte Gebäudestruktur wurde modifiziert und ermöglicht nun unterschiedlichere Wohntypologien, die vor allem den Bedarf an bezahlbarem (Miet-) Wohnraum stärker berücksichtigen.

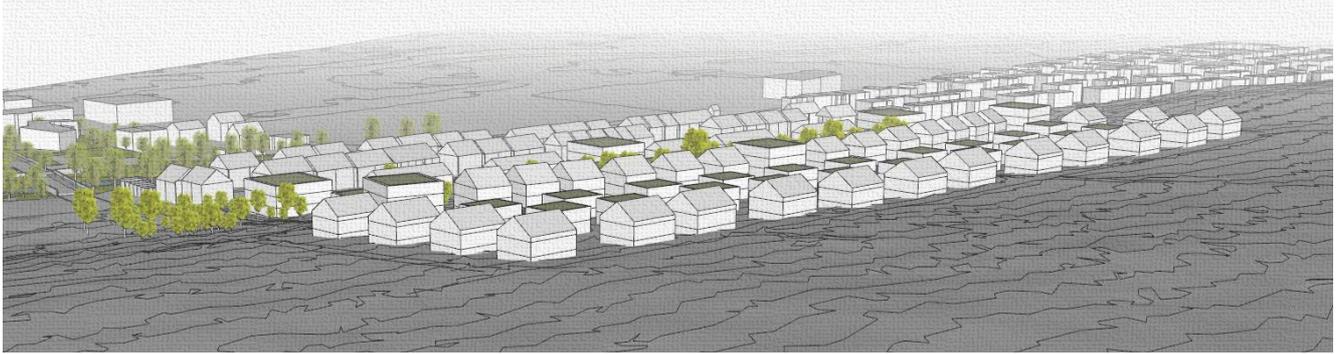
Insgesamt sieht das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept für das Gebiet Steinriegel I (BA 1a) eine Bebauung mit 16 Reihen- und 7 Kettenhäusern sowie 52 freistehenden Einfamilienhäusern vor, die teilweise auch Einliegerwohnungen enthalten können. Zusätzlich sind im oberen Bereich 3 kleinere und entlang der Bodelshofer Straße 2 kleinere und 2 größere Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 6 bzw. 9 Wohnungen vorgesehen.

#### 4.4.2 Erscheinungsbild / Gestaltung

Zur Frage der Dachgestaltung bzw. Fernwirkung des Baugebietes wurden vier Varianten erarbeitet, die in der Gemeinderatssitzung am 20.09.2016 diskutiert wurden. Im Gemeinderat wurde die Gestaltungs- und Bebauungsvariante B(\*) „Fernwirkungsorientierte Satteldächer nur im Randbereich“, die Gebäude mit Satteldächern nur am nordöstlichen Gebietsrand und entlang der Bodelshofer Straße vorsieht, favorisiert.

In der Gemeinderatssitzung am 18.10.2016 wurde die überarbeitete Gestaltungs- und Bebauungsvariante B(\*\*) „Fernwirkungsorientierte Satteldächer, ideale Solarausrichtung“ als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Die städtebauliche Gliederung und deutlich wahrnehmbare Strukturierung des Gebietes wird somit von Gebäuden mit Satteldächern übernommen, die in drei Reihen angeordnet sind. Durch sie wird das Gesamtgebiet auch nach außen hin eingerahmt und das Erscheinungsbild zur freien Landschaft hin geprägt. Die Orientierung der Firstrichtung ist dabei generell optimiert für den Bau und Betrieb von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Die gewählte Variante zeichnet sich aus durch ein harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers durch Variierung der Dachformen mit Vermeidung von Einförmigkeit, einer besseren Außenwirkung des nördlich gelegenen Teils des Wohngebietes in die umliegende Landschaft durch Einfassung mit Satteldachbebauung sowie die Vermeidung einer baulichen Überbetonung der südlich der Hupterschließungsstraße verlaufenden Hangkante. Die Satteldachgebäude befinden sich in idealer Photovoltaikausrichtung.



Städtebauliches Konzept, Stand 18.10.2016, Gestaltungs- und Bebauungsvariante B(\*\*), Blick talwärts (Hinweis: abstrahierte städtebauliche Darstellung / Skizze)



Städtebauliches Konzept, Stand 18.10.2016, Gestaltungs- und Bebauungsvariante B(\*\*), Blick Vogelperspektive Blickrichtung Nordwest (Hinweis: abstrahierte städtebauliche Darstellung / Skizze)

Bezüglich der darauf resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu u.a. Maß der baulichen Nutzung, wie Höhe der Gebäude oder Anzahl der Vollgeschosse, sowie z.B. die Anzahl Wohneinheiten siehe Begründung zu den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 9 und 10).

#### 4.4.3 Freiraum- / Grünkonzept

Ein grundlegender planerischer Ansatz des städtebaulichen (Gesamt-)Konzeptes ist es, vorhandene Obstbaumwiesen in öffentlichen Bereichen zu erhalten. Durch die großflächige Integration bestehender Obstbaumwiesen in die Planung können Ausgleichsmaßnahmen gemäßigt und eine besondere Freiraumqualität geschaffen werden. Diese Grünbereiche dienen dem Gebiet nicht nur zur Gliederung, sie nehmen zudem Spiel- und Erholungsflächen auf und dienen der fußläufigen Durchwegung. Während interne Grünzäsuren besondere Wohnatmosphäre in den Innenbereichen schaffen, verweben sich die Wohnhöfe an den Quartiersrändern mit der Landschaft und den umliegenden Grünbereichen.

Für die Grünfläche wurde bereits eine erste Vorplanung erstellt. Diese wurde am 21.01.2020 dem Gemeinderat vorgestellt und beschlossen. In der Planerläuterung heißt es:

„Das langgezogene Planungsgebiet, das sich zwischen der geplanten Wohnbebauung parallel zu dem süd-west orientierten Hang erstreckt, besteht aktuell aus extensiv gepflegten Streuobstwiesen mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters. Zukünftig soll die öffentliche Grünfläche eine autofreie Wegeverbindung zwischen den Erschließungsstraßen ermöglichen, aber auch attraktive Aufenthalts- und Spielbereiche für die Anwohner bieten.

Ziel der Gestaltung ist es, den Streuobstwiesen-Charakter der Fläche zu bewahren und – nicht zuletzt aus ökologischen Gründen - möglichst viele Bäume zu erhalten. Demzufolge werden die Wege in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung in einem leichten Schwung zwischen den Obstbäumen entlanggeführt. Statt einen flächenintensiven, zusammenhängenden Spielplatz anzulegen, werden einzelne Spielstationen für unterschiedliche Altersgruppen entlang des Weges angeordnet.

Der kurze, steilere Nord-Süd-Weg wird mit einer Breite von 3 m zwischen den Hausgärten hindurchgeführt. Diese Wegbreite wird auch innerhalb des Grünzugs beibehalten, während der Ost-West-Weg auf eine Breite von 2,5 m reduziert werden kann.

In unregelmäßigen Abständen, dort wo bereits Lücken zwischen dem Baumbestand vorhanden sind, werden einzelne Spielstationen entlang des Weges angeordnet. Die jeweiligen Spielangebote sollen unterschiedliche Aktivitäten ermöglichen und damit auch verschiedene Altersgruppen ansprechen. Vorgeschlagen werden Geräte zum Balancieren, Schaukeln, Klettern und auch ein Kombigerät für Outdoor-Fitness.

Am Kreuzungspunkt der Wege und bei den Spielstationen werden, leicht vom Wegrand zurückversetzt, langgestreckte Bänke angeordnet.

Die Wiesenflächen sollen auch künftig überwiegend extensiv gepflegt werden, durch zwei- bis dreimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts. Auf diese Weise entstehen artenreiche, bunt blühende Wiesen.“



Freiflächen im Gebiet Steinriegel 1, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, 25.10.2019

Die Wegeführung wird bereits im Bebauungsplan festgesetzt, während die Detailplanung der Spiel-/ Sport- und Aufenthaltsmöglichkeiten in einem nächsten Schritt, ggf. mit Beteiligung der künftigen Bewohner, erfolgen soll.

Ein weiterer Ansatz zur Minimierung der Kompensationsmaßnahmen besteht darin, für einen großen Anteil der Neubauten begrünte Flachdächer festzusetzen.

#### 4.4.4 Erschließung

Der erste Bauabschnitt dient nicht nur als stadträumlicher und funktionaler Gebietsauftakt. Mit dem neuen Brückenbauwerk über die Lauter wird auch für die weiteren Bauabschnitte durch eine Anknüpfung an die Landesstraße L 1200 und von dort an die Autobahn A 8 und die Bundesstraßen B 313 und B 10 ein sinnvoller Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz geschaffen, der einen wichtigen Beitrag dazu leistet, den Verkehrszuwachs in den benachbarten, bestehenden Wohngebieten zu begrenzen. Durch die geplante Lauterbrücke wird ein direkter Anschluss über die Ohmstraße gewährleistet, so dass der Verkehr nicht durch die bestehenden Wohngebiete geleitet

werden muss. Die Ohmstraße wurde bereits umgebaut, so dass ein direkter Anschluss der Ohmbrücke möglich ist (siehe auch Kapitel 4.2).

Die Verkehrserschließung erfolgt in einer einfachen hierarchischen Struktur. Die Erschließungsstraße im Gebiet (Clara-Schumann-Straße, ehemals Planstraße A und B), direkt über die Lauterbrücke und die Ohmstraße an die Landesstraße angebunden, wird mit einem effektiven Straßenquerschnitt, definierten Stellplätzen (Längs- und Senkrechtparker) und straßenbegleitendem Grün ihrer Funktion als zukünftige innere Sammelstraße des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ gerecht.

Die Straßenräume im Plangebiet werden, zur effektiven Raumnutzung und um die Umwelteinwirkungen gering zu halten, so flächensparend wie möglich ausgelegt. Damit soll der Anwohnerverkehr mit leistungsfähigen Straßen abgewickelt werden, ohne für zusätzlichen Durchgangsverkehr attraktiv zu sein. Die Straßen verlaufen daher nicht durchgängig geradlinig und sind zusätzlich gestalterisch untergliedert. Da für Besucher Stellplätze verteilt im Baugebiet angeboten werden und Anwohner die Möglichkeit haben, auf ihren Grundstücken zu parken, ist die Straßenfläche nicht zur Parkierung vorgesehen.

Die Haupteerschließung des Plangebietes (Clara-Schumann-Straße) ist für einen möglichen Busverkehr ausgelegt. Ob dieser jedoch tatsächlich eingerichtet werden kann, ist u.a. abhängig vom tatsächlich entstehenden Bedarf und der Kapazität der bestehenden ÖPNV-Linien.

Am 08.03.2016 legte der Gemeinderat auf Basis des Verkehrskonzeptes des Büros Dr. Brenner Ingenieure die für das Gebiet vorzusehenden Straßenquerschnitte und -mindestbreiten fest. Diese Vorgaben wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet.

Die im Plangebiet vorgesehenen Stichstraßen sind mit privaten Aufstellflächen für die temporäre Bereitstellung von Müllbehältern versehen, damit die Stiche nicht von Müllfahrzeugen befahren werden müssen. Dies würde zu einem übermäßig großen Flächenbedarf für die Wendeanlagen führen.

Die Stichstraßen im Süden des Plangebietes, die von der Bodelshofer Straße nach Norden führen, erschließen die hinterliegenden Gebäude. Da hier lediglich zwei Gebäude angeschlossen werden, sind die Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendemöglichkeit muss auf den privaten Grundstücken realisiert werden. Das Wenden im öffentlichen Straßenraum ist in den südlichen Stichstraßen aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich.

An die nördlichen Stichstraßen, die von der Clara-Schumann-Straße abgehen, sind bis zu 6 Gebäude angeschlossen. Aus diesem Grund sind die Stichstraßen mit einem Wendehammer vorgesehen. Damit der PKW-Wendehammer ohne Einschränkungen genutzt werden kann, wird eine zusätzlich auf privater Fläche freizuhaltende "Überstreiffläche" festgesetzt, die von Hecken, Einfriedungen und sonstigen Hindernissen freigehalten werden muss.

Ein großzügiges Fußwegesystem über den zentralen Grünraum ermöglicht eine vom Straßenverkehr weitgehend ungestörte Durchquerung des Wohngebietes.

Durch die neue Erschließung des Plangebietes kann die Durchfahrt der Bodelshofer Straße nach Osten weiterhin stattfinden. Eine Durchfahrt der Austraße von Westen kommend über die geplante Brücke nach Osten ist aufgrund der vorhandenen Topographie nicht mehr möglich, jedoch kann von der Brücke aus von Süden kommend nach Osten in die Austraße abgebogen werden. Nach Westen zur Austraße soll von der neuen Gebietserschließung aus eine Fahrrad- / Fußgängerrampe entstehen. Die Bodelshofer Straße wird mit verkehrsberuhigenden Elementen (Einbuchtungen / versetzte Stellplatzflächen) versehen.

## 5. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wendlingen am Neckar, nördlich der Bodelshofer Straße, außerhalb bebauter Flächen (Außenbereich) (siehe auch Kapitel 3).

Maßgebend für die Abgrenzung ist der vom Stadtbauamt Wendlingen am Neckar in Zusammenarbeit mit dem Büro Baldauf Architekten und Standplanern GmbH aus Stuttgart gefertigte zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1981/1, 1981/2, 1981/3, 2000, 2007, 2008, 2078, 2079, 2081, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2110, 2110/1, 2111, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2124/1, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2135/1, 2135/2, 2136, 2137.

Teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke: 94, 153, 412, 938/1, 938/8, 2249, 2080, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2139.

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus der Sachgerechtigkeit der Planungsziele und Planungszwecke, damit auf den Grundstücken im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine sinnvolle Bodennutzung erreicht werden kann. Im Rahmen der Bauleitplanung wird somit der städtebaulich kleinstmögliche Bereich planungsrechtlich erfasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

## **6. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

Im Allgemeinen Kanalisationsplan von 2003 wurde das Plangebiet mit einer Trennentwässerung berücksichtigt. Der Allgemeine Kanalisationsplan 2003 enthält den Hinweis, dass das Außengebietswasser im Rahmen der Erschließung des Neubaugebiets Gassenäcker/ Steinriegel von der Mischwasserkanalisation abgekoppelt werden kann.

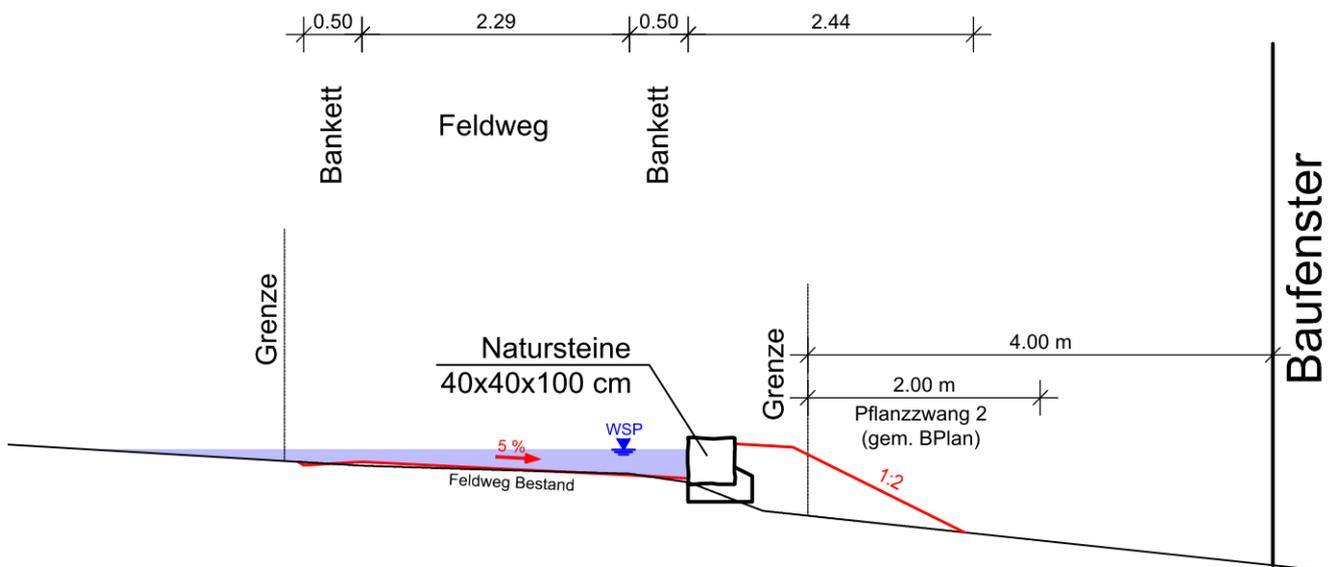
In der Bodelshofer Straße liegt ein bestehender Mischwasserkanal. Das Abwasser soll in den bestehen Mischwasserkanal in der Bodelshofer Straße eingeleitet werden.

Bezüglich der Entwässerung soll ein modifiziertes Mischsystem realisiert werden. Es ist vorgesehen, die Stichstraßen an den Regenwasserkanal anzuschließen und in das Retentionsbecken abzuleiten. Die Haupteinschließung (Clara-Schumann-Straße und Fanny-Hensel-Straße) sowie die bestehende Bodelshofer Straße sind dagegen deutlich frequentierter, da hier später u.a. der Hauptverkehr für die weiteren Bauabschnitte fahren soll. Dies führt zu einer höheren Verschmutzung. Daher sollen diese Straßenabschnitte in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechende Abstimmungen zur geplanten Entwässerung finden mit dem LRA Esslingen statt. Die öffentlichen Fuß- und Radwege im Plangebiet, die Wege und Zufahren der privaten Grundstücke sowie die offenen privaten und öffentlichen Stellplätze sind jedoch gem. Bebauungsplan-Festsetzung mit wasserdurchlässigen Belägen umzusetzen. Das Außengebietswasser wird durch das Baugebiet geleitet und der Lauter zugeführt. Um den Zulauf an Regenwasser zu verringern / drosseln, ist im Bebauungsplan eine extensive Begrünung der Dachflächen von flach geneigten Dächern festgesetzt.

Zur Rückhaltung des Regenwasserabflusses aus dem Gebiet, als Retentionsfläche und Beitrag zum Hochwasserschutz, wurde ein Teil der ehemaligen Kiesgrube im südlichen Bereich mit in die Planung einbezogen. Diese Fläche liegt derzeit bereits in einer Mulde. Das Regenrückhaltebecken wird auf alle drei Bauabschnitte dimensioniert.

Die geplante Bebauung soll durch eine Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers vor dem Außengebietsabfluss geschützt werden. Zum Abfangen des Außengebietswassers sind daher im Norden des Plangebietes Maßnahmen (Kombination aus Mulde und Wall) vorgesehen. Der Wall wird dabei aus einer Natursteinmauer gebildet, die sich auf öffentlicher Grünfläche befindet. Die von der Natursteinmauer abgehende Aufschüttung zieht sich auf die privaten Flächen. Es ist vorgesehen, den Wall in einer Höhe von ca. 40 cm auszubilden. Das Außengebietswasser wird gefasst und in die geplante Regenwasser-Kanalisation geleitet sowie von da zum Regenrückhaltebecken und weiter in die Lauter. Als Notentlastung des Außengebietswassers ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zusätzlich ein oberirdischer Ablauf erforderlich (Abflussmulde). Für die Abflussmulde wird ein 3 m breiter Korridor benötigt, der von Bebauung und sonstigen Hindernissen (wie z.B. Sträucher, Bäume) zum ungehinderten Wasserabfluss freigehalten werden muss. Daher ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Unterhalb der Stichstraße soll ein Trennbauwerk sowie ein Überlauf in die Fanny-Hensel-Straße und der Straße „Im Steinriegel“ entstehen. Insgesamt

entstehen somit zwei Einleitstellen in die Lauter – eine für den Drosselabfluss aus dem RRB unterhalb der geplanten Brücke und eine für den Außengebietsabfluss unterhalb des bestehenden Lauterwehrs. Das bestehende Wehr soll zu einer rauen Rampe umgebaut werden. (Hinweis: Die detaillierte Entwässerungsplanung ist i.d.R. Sache eines separaten Wasserrechtsverfahrens. Die Unterlagen bezüglich der Retention / Niederschlagswasserbeseitigung / Einleitung im Zuge des Wasserrechtsgesuchs sind am 04.12.2019 eingereicht worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde vom Landratsamt Esslingen mit Bescheid vom 19.08.2020 erteilt.)



Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen, Lageplan Feldweg (Entwässerungsmulde), RQ Feldweg, Geoteck Ingenieure GmbH, 27.01.2020

Südlich außerhalb des Plangebietes, in der Austraße, befindet sich eine Trafostation. Zwei weitere Trafostationen werden im Plangebiet verteilt in der Clara-Schumann-Straße (ehemals Planstraße C) festgesetzt.

## 7. Gutachten / Untersuchungen

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Umwelt, Artenschutz, Schall, Verkehr und Boden / Baugrund zu beantworten bzw. zu prüfen. Die Gutachten und Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

### 7.1 Habitatpotenzialanalyse

Für das gesamte Wohnbau-Erweiterungsgebiet (ca. 23,5 ha) wurde bereits im Jahr 2015 eine **Habitatpotenzialanalyse** (Habitatpotenzialanalyse, Bereich „Gassenäcker / Steinriegel, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, 17.02.2015, Nürtingen) erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diese wird verwiesen. Die Habitatpotenzialanalyse kommt in Kapitel 5 „Fazit und Ausblick“ zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Voreinschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte, die eine Inanspruchnahme von städtebaulichen Entwicklungsflächen am nordöstlichen Stadtrand von Wendlingen am Neckar potenziell hervorrufen würde, wurde der konkrete Untersuchungsbedarf für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel

sowie für die Zauneidechse ermittelt. Diese Untersuchungen müssen während der Vegetationsperiode erfolgen.

Als Bereich mit der höchsten artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Streuobstbestände im Südosten des Planungsgebietes anzusehen. Neben mehrerer gefährdeter bzw. stark gefährdeter Vogelarten ist hier auch die Zauneidechse potenziell zu erwarten. In den vorhandenen Baumhöhlen können zudem Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Je nach Größe, Lage und Gestalt potenzieller Bauflächen können Verbotstatbestände im Sinne von §44 BNatSchG auftreten bzw. vermieden werden.

Auf den offenen Ackerflächen im Westteil des Planungsgebietes sind vor allem durch das zu erwartende Vorkommen der landes- und bundesweit gefährdeten Feldlerche ebenfalls artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Die Gefährdung der Art ist vor allem eine Folge der ökologischen Verschlechterung ihres Lebensraumes und weniger vom Verschwinden des Lebensraums abhängig. Im Gegensatz zu den Bewohnern von Streuobstwiesen lassen sich Lebensraumverluste daher vergleichsweise einfach kompensieren. Sollte sich das vermutete Vorkommen der Feldlerche im Rahmen der Felderhebungen bestätigen und können dann Maßnahmen zugunsten der Art im Umfeld getroffen werden, sind diesbezüglich die artenschutzrechtlichen Hemmnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit überwindbar.

Folgendes weitere Vorgehen wird vorgeschlagen:

1. Scoping mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. weiteren Behörden zur Abklärung von Art und Umfang der weiteren Untersuchungen spätestens Mitte/Ende Februar. Büro StadtLandFluss schlägt anhand der Ergebnisse der getätigten Voruntersuchung Erhebungen bezüglich Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie der Zauneidechse vor [...]. Habitatstrukturen für weitere artenschutzrechtliche relevante Arten(gruppen) werden nicht gesehen.
2. Erhebung der relevanten Arten(gruppen) zwischen März und September eines Jahres zur Definition der tatsächlich zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte.“

## **7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) / Untersuchungen zur Artengruppe der holzbewohnenden Käferarten**

Aufgrund der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse wurde für das vorliegende Plangebiet „Steinriegel 1 (BA 1a)“ eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Die dem Bebauungsplan-Vorentwurf beiliegende Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 05.06.2018 wurde mittlerweile hinsichtlich durchgeführter weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchung (z. B. Käfer, Haselmaus) sowie hinsichtlich des nun erweiterten Geltungsbereichs ergänzt und überarbeitet. Die aktuelle artenschutzrechtliche Untersuchung („**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen, StadtLandFluss, Bearbeitung: Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, 03.03.2020“) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 5 „Gutachterliches Fazit“ wird Folgendes ausgeführt:

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“ in Wendlingen wurden bei den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) im Jahr 2015 Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Nach einer zwischenzeitlichen Erweiterung des Bebauungsplangebiets und geänderten Rahmenbedingungen wurden im laufenden Jahr 2018 weitere Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen (Lauter) erforderlich. Zudem wurden als zusätzliche Arten die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) in den Untersuchungsumfang aufgenommen.

Bei den Vögeln zeigte sich eine Betroffenheit insbesondere bei den Streuobstbewohnern Feldsperling, Gartenrotschwanz, Steinkauz und Star, die zum Teil in hoher Zahl in Nistkästen bzw. Baumhöhlen innerhalb des Planungsgebietes brüten. Die Funktion der überplanten bzw. durch Störwirkungen beeinträchtigten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bleibt durch das rechtzeitige Anbringen einer adäquaten Anzahl von Nisthilfen, im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Ausfall essentieller Nahrungshabitate (v.a. Streuobstbestände) wird durch die Neuanlage

entsprechender Lebensräume im Verhältnis 1 : 1,5 kompensiert. Durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ist sichergestellt, dass keine Individuen der Arten (v.a. Nestlinge) getötet oder Gelege zerstört werden.

Im Rahmen der Detektorbegehungen wurden die Fledermausarten Zwergfledermaus, Bartfledermaus und Großes Mausohr nachgewiesen. Eine besonders hohe Jagdaktivität, insbesondere der Zwergfledermaus, wurde im Bereich der Lauter registriert. Durch die geplante Brücke sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Jagdhabitats bzw. Transferstrecken in diesem Bereich zu erwarten.

Aktuell belegte Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Eine (gelegentliche) Übertragung von Einzeltieren oder kleinen Gruppen in den auf der Streuobstwiese vorhandenen Baumhöhlen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um mögliche Individuenverluste zu vermeiden, wird die Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen zwischen November und Februar durchgeführt. Durch das rechtzeitige Anbringen einer adäquaten Anzahl von Fledermauskästen im Umfeld des Vorhabens bleibt die Funktion der überplanten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist schwerpunktmäßig im Osten des Planungsgebietes im Bereich von Grundstücksgrenzen verbreitet. Durch eine Umsiedlung der unmittelbar betroffenen Individuen in rechtzeitig zuvor angelegte Ersatzhabitats sowie den Schutz der unmittelbar an den Eingriffsbereich angrenzenden Habitats während der Bauphase wird eine Tötung oder Verletzung von Tieren sowie ein Habitatflächenverlust vermieden. Für diese Reptilienart werden darüber hinaus noch weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durchgeführt.

Die Haselmaus sowie artenschutzrechtlich relevante Holzkäferarten wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit dieser Arten(gruppen) durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine (weitere) Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.“

Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist als Anlage ein Gutachten zu holzbewohnenden Käferarten beigelegt (Geplante Bebauung Wendlingen, Steinriegel 1a – **Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten**, Claus Wurst, Karlsruhe, im Auftrag des Fachbüros für ökologische Planungen Lissak, Heiningen, 06.03.2019). Auf dieses wird verwiesen. Die Ergebnisse der Untersuchung zur Artengruppe der holzbewohnenden Käferarten ist in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und somit in den Bebauungsplan eingeflossen.

„Zum Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“ in Wendlingen wurde im Jahr 2020 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Darin wurden die Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse, Haselmaus und Holzkäfer abgehandelt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurde 2020 u.a. eine Zauneidechsenumsiedlung durchgeführt.

Aufgrund von Verzögerungen in dem Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2021 **Nacherhebungen** erforderlich. Diese umfassen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Esslingen) drei Begehungen zur Verifizierung des Brutvogelspektrums (naturschutzfachlich bedeutende Vogelarten), zwei Detektorbegehungen sowie eine erneute Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausquartiere und eine Erhebung und ggf. Umsiedlung von evtl. in das Planungsgebiet neu ein- bzw. zurückgewanderten Zauneidechsen.

Der vorliegende Zwischenbericht umfasst den aktuellen Stand der Nachuntersuchungen zum 07.06.2021. Die Untersuchungen werden bis Ende September/Anfang Oktober weitergeführt, um die erforderlichen Untersuchungszeiträume vollständig abzudecken. Die Gesamtergebnisse werden anschließend in einem Abschlussbericht dargestellt.

(Vorläufige) Ergebnisse

## Vögel

Die avifaunistischen Nacherhebungen sind mittlerweile abgeschlossen. Dabei wurde bei den naturschutzfachlich bedeutenden Vogelarten wieder etwa das gleiche Spektrum nachgewiesen wie in den Untersuchungen von 2015 (Abb. 1).

Beim Gartenrotschwanz wurden in der aktuellen Untersuchung innerhalb des Planungsgebiets drei Brutreviere festgestellt, gegenüber etwa 3,5 Revieren im Jahr 2015. Dieser leichte Rückgang ist wohl insbesondere auf die in der Zwischenzeit stellenweise erfolgte Entnahme bzw. den Zusammenbruch von Altbäumen, bei gleichzeitig fehlenden Nachpflanzungen zurückzuführen.

Auch beim Star sind die Brutpaarzahlen, mit aktuell sieben gegenüber sechs im Jahr 2015, etwa gleich geblieben. Beim Feldsperling, ist mit nur noch einem Brutnachweis (2015: fünf Brutpaare), ein starker Rückgang zu verzeichnen. Dies ist wohl insbesondere auf die zwischenzeitliche Entfernung von annähernd sämtlichen Nisthilfen im Bebauungsplangebiet zurückzuführen. Als einzige neue (mäßige) naturschutzfachlich bedeutende Vogelart wurde im Bebauungsplangebiet ein Brutrevier der landesweit als rückläufig geltenden Klappergrasmücke nachgewiesen.

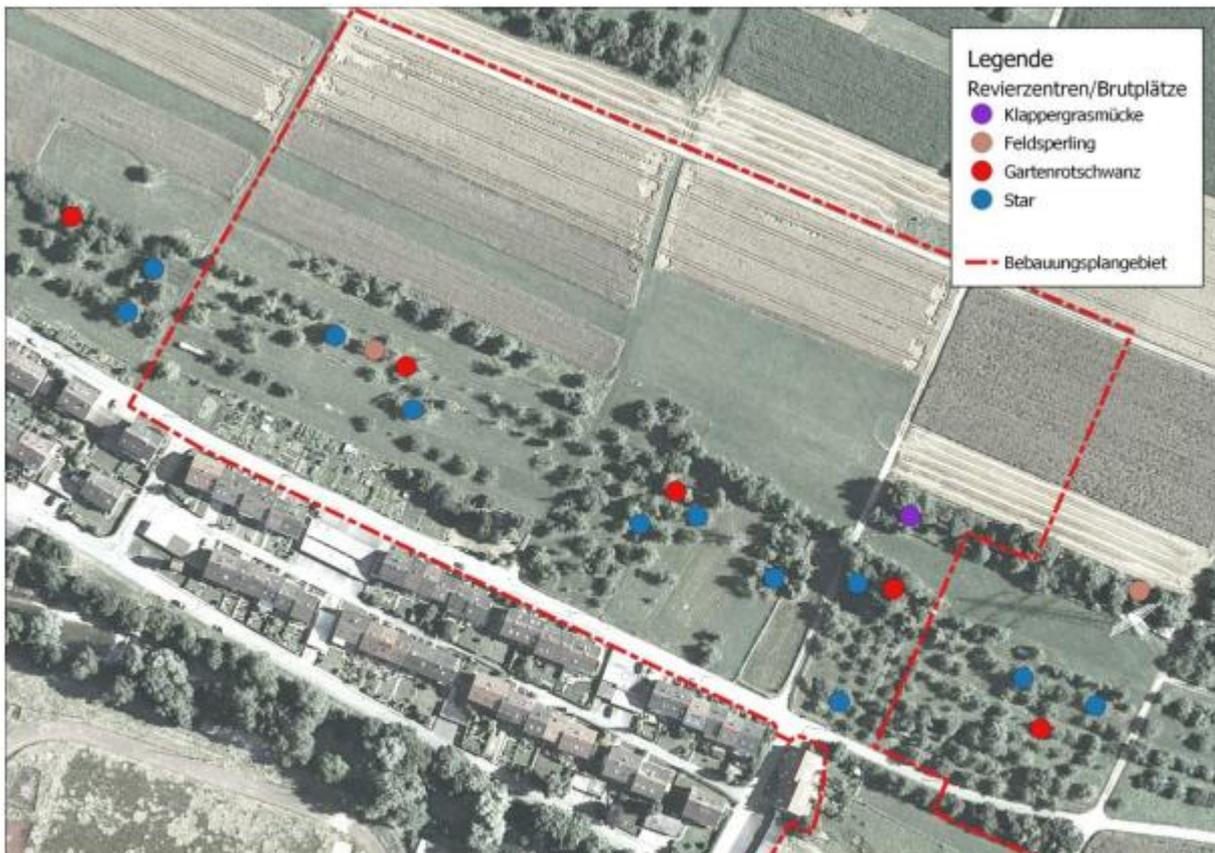


Abb. 1: Brutvogelspektrum naturschutzfachlich bedeutender Vogelarten im Kerngebiet des Bebauungsplans im Jahr 2021.

## Fledermäuse

Bislang wurden eine Nachkartierung und eine erste Kontrolle (01. Juni) der im Planungsgebiet vorhandenen Baumhöhlen durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine zwischenzeitliche Belegung mit Fledermäusen. Sämtliche im Jahr 2015 erfassten, theoretisch als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen sind aktuell noch vorhanden; weisen jedoch teilweise eine Degradierung, durch Zerfallsprozesse, auf. Hinzu sind in der Zwischenzeit mehrere neue Spechthöhlen gekommen, die jedoch (noch) keine Quartiereignung aufweisen.

## Zauneidechsen

Im Rahmen der bislang erfolgten etwa 15 Begehungen wurden innerhalb des Bebauungsplangebiets vier Zauneidechsen nachgewiesen. Davon konnten bisher ein adultes Männchen und ein vorjähriges Jungtier in die Ersatzhabitats umgesetzt werden. Bei zwei weiteren Jungtieren ist dies noch nicht gelungen. Da insbesondere Jungtiere der Zauneidechse einer hohen Mortalitätsrate unterliegen und zudem zu Migrationsverhalten neigen, ist nicht gesichert, dass sich diese beiden Individuen noch im Gebiet befinden.

Diese Nachweise sind vermutlich auf eine Rückwanderung durch eine zwischenzeitlich vorhandene mutwillige Beschädigung des Reptilienschutzzaunes zurückzuführen, die mittlerweile jedoch behoben wurde.

## Fazit und Ausblick

Die bislang erfolgten Nacherhebungen im Bebauungsplangebiet „Steinriegel 1 (BA 1a)“ in Wendlingen weisen darauf hin, dass der ausgearbeitete Maßnahmenumfang ausreichend ist: Das Artenspektrum der naturschutzfachlich bedeutenden Vogelarten ist etwa gleich geblieben. Bei dem revierbildenden Gartenrotschwanz ist ein leichter Bestandsrückgang zu verzeichnen. Der leichte Anstieg beim Star auf sieben Brutplätze ist durch die für die Art vorgesehenen 18 Ersatznisthilfen ausreichend berücksichtigt.

Bei den Fledermäusen ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen der zweiten Baumhöhlenkontrolle im Juli noch bedeutende Quartiere gefunden werden. Somit sind auch bei dieser Artengruppe die zehn vorgesehenen Ersatzquartiere mit hoher Wahrscheinlichkeit als ausreichend zu erachten.

Da die Aktivitätszeit der Zauneidechse mittlerweile schon relativ weit fortgeschritten ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei dieser Art keine größere Anzahl an Alttieren im Planungsgebiet neu ein- bzw. zurückgewandert ist. Die Kapazität von noch sieben adulten Zauneidechsen in den Ersatzhabitats ist damit wohl ausreichend. Die noch vorhandenen Zauneidechsen werden im weiteren Jahresverlauf in die Ersatzhabitats umgesiedelt.“

## 7.3 Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG

Im Zuge der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen, StadtLandFluss, Bearbeitung: Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, 03.03.2020) wurden Zauneidechsen ermittelt (siehe auch Kapitel 7.1).

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen ist eine Umsiedlung der von dem Vorhaben betroffenen Individuen in zuvor angelegte Ersatzhabitats erforderlich (vgl. auch Kapitel 7.1). Aufgrund der vergleichsweise flächigen Verbreitung der Zauneidechse sowie der Flächengröße und -beschaffenheit ist eine Vergrämung in diesem Fall nicht praktikabel.

Für eine Umsiedlung (Einsammeln und Verbringen) ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG erforderlich. Der Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG wurde von der Stadt Wendlingen am Neckar am 12.01.2017, ergänzt am 11.04.2017, bei der Oberen Naturschutzbehörde (RP Stuttgart) eingereicht. Die Ausnahme wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.10.2017 erteilt.

Der ergänzte Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG vom 11.04.2017 (inkl. der Anlagen „Vorhabenbeschreibung“, „Fachbeitrag Zauneidechse“, „Darlegung der Ausnahmevoraussetzungen“), sowie der Bescheid der Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidiums Stuttgart) vom 25.10.2017 liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

#### **7.4 Antrag auf naturschutzrechtliche Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung des Landratsamtes Esslingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ vom 25.11.1992 über die Anlage der Habitatelemente auf der Ersatzhabitatfläche für die Zauneidechsen**

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist in seiner Entscheidung vom 25.10.2017 darauf hin, dass die Anlage der Habitatelemente auf der Ersatzhabitatfläche für die Zauneidechsen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf (siehe auch Kapitel 7.2).

Ein entsprechender Antrag wurde am 15.11.2017 von der Stadt Wendlingen am Neckar gestellt.

Die gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ vom 25.11.1992 erforderliche naturschutzrechtliche Erlaubnis für die Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2080, 2024 und 2025 wurde vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 09.01.2018 erteilt.

Der Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ vom 25.11.1992 sowie der Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde (vom 15.11.2017 bzw. vom 09.01.2018) liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

#### **7.5 Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG / Antrag auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“**

Das Plangebiet ragt im Osten geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (Schutzgebiets-Nr. 1.16.084) hinein.

Nachdem in früheren Planungsstadien noch eine größere Fläche des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes als Teil des künftigen Baugebietes vorgesehen war, wurde das Landschaftsschutzgebiet im weiteren Planungsfortschritt weitestgehend aus dem Plangebiet ausgeschlossen. Die Flächeninanspruchnahme ist somit auf das nötigste Maß reduziert worden. Durch den verbleibenden Eingriff ist jedoch eine Befreiung notwendig.

Die Lage des Brückenbauwerks ist zum einen von der bereits bestehenden Ohmstraße sowie der nördlich der Lauter bestehenden Bebauung abhängig und kann dadurch in der Lage nicht verschoben werden. Auch der nördliche Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet liegt in der Achse der geplanten Gebietserschließung, die wiederum in Abhängigkeit von der nördlich der Lauter bestehenden Bebauung geführt wird. Für eine sinnvolle Erschließung des Plangebietes - auch in Hinblick auf die geplante Erweiterung - muss in die westliche, untergeordnete Auskrugung des Landschaftsschutzgebietes eingegriffen werden, wodurch es zu einer Begradigung der westlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes kommt.

Der Antrag auf Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wurde am 06.06.2016 beim Landratsamt Esslingen, Untere Naturschutzbehörde, gestellt. Die Begründung vom 05.04.2017 wurde mit Schreiben vom 11.04.2017 nachgeliefert. Das Landratsamt Esslingen hat mit Schreiben vom 06.07.2017 die beantragte Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ für den Bebauungsplan „Steinriegel I (Bauabschnitt 1a)“, Planbereich 25/02.1, erteilt.

Der Antrag auf Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ vom 06.06.2016, dessen Ergänzung vom 11.04.2017 sowie der Bescheid des Landratsamt Esslingen vom 06.07.2017 liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

## **7.6 Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wegen Errichtung einer Brücke über die Lauter**

Im Bereich der Lauter befindet sich das geschützte Biotop „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ (Biotop-Nr. 173221160657). In dieses wird durch den Brückenneubau eingegriffen. Daher wurde im Zuge des Wasserrechtsgesuchs ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wegen Errichtung einer Brücke über die Lauter gestellt (Antragsunterlagen der Stadt Wendlingen am Neckar vom 06.06.2016, Schreiben des Büros StadtLandFluss vom 14.01.2019). Für die aufgrund der geplanten Errichtung einer Brücke über die Lauter zur Erschließung des Baugebiets „Steinriegel 1“ erforderlichen Gehölzrodungen innerhalb des Biotops Nr. 173221160657 „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ wird die Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 21.01.2019 erteilt.

## **7.7 Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes nach § 33a NatSchG Baden-Württemberg**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Streuobstbestand. Die Stadt Wendlingen am Neckar hat mit Schreiben vom 22.03.2021 daher als Träger der Maßnahme die Umwandlung des Streuobstbestandes nach § 33a NatSchG zur Umsetzung des Planvorhabens beantragt. Die Neu-Anlage von Streuobstwiesenflächen im Gesamtumfang von 22.500 m<sup>2</sup> steht dem Verlust von 13.140 m<sup>2</sup> gegenüber und beträgt damit ca. das 1,7-fache der Verlustfläche, so dass der nach § 33a Abs. 3 geforderte Ausgleich erbracht wird.

Die Genehmigung nach § 33 a Abs. 2 NatSchG für die Umwandlung des Streuobstbestands zur Baufläche des Baugebietes „Steinriegel 1 (BA 1a)“ mit einer Größe von 13.140 m<sup>2</sup> wurde vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 14.04.2021 erteilt.

Die Unterlagen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Der Antrag wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Gesetzesänderung des NatSchG notwendig. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen wird nicht hervorgerufen.

## **7.8 Verkehrliche Untersuchung**

Für das Plangebiet wurde die „Verkehrliche Untersuchung, Baugebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 20.06.2018“ erstellt.

Die vorliegende verkehrliche Untersuchung berechnet das Neuverkehrsaufkommen auf Grundlage der geplanten Aufsiedlung der einzelnen Bauabschnitte, legt die Straßenraumgestaltung und die Anbindung an das bestehende Straßennetz dar. Darauf aufbauend wird der Prognoseverkehr für die sich ergänzenden Bauabschnitte berechnet. Die Fälle „Aufsiedlung Baugebiet Steinriegel I (BA 1a)“ und die „Vollaufsiedlung aller Bauabschnitte (BA1a, BA1b, BA2 und BA3)“ werden dabei unterschieden. Zusätzlich werden die voraussichtlichen verkehrlichen Belastungen auf den Bestandsstraßen aufgezeigt.

Nach Fertigstellung der verkehrlichen Untersuchungen ergab sich in der städtebaulichen Planung eine geringfügige Änderung sowie in Folge darauf auch in Bezug auf die angenommene Zahl der Wohneinheiten. Gemäß überarbeitetem städtebaulichem Konzept erhöht sich die Zahl der Wohneinheiten voraussichtlich um 1 WE. Eine weitere Änderung besteht in Bezug auf die möglichen punktuellen Engstellen im Bereich Steinriegel 1 (Bauabschnitt 1a). Eine solche Engstelle ist derzeit nicht mehr vorgesehen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf das Verkehrsgutachten wurden geprüft. Dabei zeigte sich, dass dadurch keine wesentlichen Änderungen des Ergebnisses der verkehrlichen Untersuchung entstehen und somit eine Anpassung des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich ist.

Auf die verkehrliche Untersuchung wird verwiesen. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Ergänzend zur Verkehrlichen Untersuchung für das Baugebiet führt das Mobilitätskonzept für Wendlingen a. Neckar aus: „Der Knotenpunkt Ulmer Straße/ Ohmstraße ist auch unter Prognoseverkehrsstärken, d. h. mit Aufsiedlung des Wohngebiets Steinriegel, ausreichend

leistungsfähig (QSV D für den Linksabbieger aus der Ohmstraße). Es besteht kein zwingendes Erfordernis zum Um- oder Ausbau des Knotenpunkts“.

## 7.9 Schalltechnische Untersuchung

Auf Grundlage der Verkehrlichen Untersuchung vom 20.06.2018 wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Steinriegel I“ Bauabschnitt 1a“, Ing.-Büro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 29.06.2018 mit redaktionellen Anpassungen bis zum 30. Januar 2020“ erarbeitet.

Da die im Plangebiet „Steinriegel I“ Bauabschnitt 1a erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm so bemessen werden müssen, dass tatsächlich alle Bauabschnitte über die geplante Lauterbrücke erschlossen werden können, ohne Schallschutzkonflikte in der Nachbarschaft hervorzurufen, werden in der schalltechnischen Untersuchung zwei Varianten betrachtet:

- Variante 1: Ausschließliche Betrachtung der Aufsiedlung des Plangebiets „Steinriegel I“ (Bauabschnitt 1a)
- Variante 2: Vollaufsiedlung aller 3 Plangebiete „Steinriegel, Gassenäcker, Schillingäcker“ (Bauabschnitte 1 bis 3)

Die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrslärms sind immissionsschutzfachlich zu bewerten. Zur Bewertung der Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs wurden folgende Prüfungen vorgenommen:

1. Straßenverkehrslärm im Plangebiet
2. Bewertung des Straßenneubaus/bauliche Änderung
3. Bewertung der Verkehrszunahme auf umliegenden Straßen

„[...] Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Steinriegel I“ Bauabschnitt 1a in Wendlingen für Straßenverkehrslärm ergab:

### 1. Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet insbesondere im Nahbereich zur Bodelshofer Straße und verlängerten Ohmstraße überschritten (siehe Anlagen 6 und 7 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum werden im Plangebiet lediglich an der Kreuzung zwischen der Lauterbrücke und der Bodelshofer Straße in einem schmalen Bereich (ca. 7 m Breite) überschritten (siehe rote Farbfläche in Anlage 6 im Anhang). Ebenso werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum lediglich an der Kreuzung zwischen der Lauterbrücke und der Bodelshofer Straße in einem schmalen Bereich (ca. 9 m) überschritten (siehe braune Farbfläche in Anlage 7 im Anhang). Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets werden die Grenzwerte im Nacht- und Tagzeitraum auf einer größeren Fläche überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 2. Bewertung des Straßenneubaus

In beiden Varianten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 59 dB(A) und Nachtzeitraum von 49 dB(A) und für Mischgebiete im Tagzeitraum von 64 dB(A) und im Nachtzeitraum von 54 dB(A) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sicher unterschritten. Für die im Rahmen der Planung vorgesehene Umstrukturierung der Ohmstraße und Austraße sind dementsprechend keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 3. Bewertung der Verkehrszunahme auf umliegenden Straßen

In Variante 1 (Ausschließliche Betrachtung der Aufsiedlung des Plangebiets „Steinriegel I“ (Bauabschnitt 1a)) erhöhen sich die Schallemissionen im Prognosebezugsfall im Vergleich zum Prognosenullfall in der Regel nur gering (um maximal 1,8 dB(A) (siehe Tabelle 9). Damit ist auch

bezüglich der Geräuschimmissionen eine maximale Erhöhung der Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrsflächen von 1,8 dB(A) zu erwarten.

Eine Ausnahme stellen die Wehrstraße und die Austraße dar. Auf der Wehrstraße sind die Schallemissionen im Prognosebezugsfall im Vergleich zum Planungsnullfall um bis zu 2,1 dB(A) und auf der Austraße um bis zu 6,0 dB(A) erhöht. Der Verkehr auf diesen Straßenabschnitten ist jedoch auch nach Umsetzung der Planung weiterhin so gering, dass keine erheblichen Belästigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten sind. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden sicher unterschritten. Mutmaßlich ist die Erhöhung der Schallemissionen in der Praxis geringer, da für den Planungsnullfall die Verkehrsstärken aus dem Jahr 2016 verwendet wurden. Dies ist überschätzend, da im Jahr 2035 höhere Verkehrszahlen als im Jahr 2016 zu erwarten sind und daher die prognostizierte Verkehrszunahme insgesamt geringer wäre.

In Variante 2 (Vollaufsiedlung aller 3 Plangebiete „Steinriegel, Gassenäcker, Schillingäcker“ (Bauabschnitte 1 bis 3)) erhöhen sich die Schallemissionen im Prognosebezugsfall im Vergleich zum Prognosenußfall in der Regel nur gering (um maximal 1,6 dB(A) (siehe Tabelle 10). Damit ist auch bezüglich der Geräuschimmissionen eine maximale Erhöhung der Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrsflächen von 1,6 dB(A) zu erwarten.

Eine Ausnahme stellen die Wehrstraße, Ohmstraße und die Austraße dar. Auf der Ohmstraße sind die Schallemissionen im Prognosebezugsfall um bis zu 2,5 dB(A), auf der Wehrstraße um bis zu 2,1 dB(A) und auf der Austraße um bis zu 6,5 dB(A) erhöht. Der Verkehr auf diesen Straßenabschnitten ist jedoch auch nach Umsetzung der Planung weiterhin so gering, dass keine erheblichen Belästigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten sind. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden sicher unterschritten. Mutmaßlich ist die Erhöhung der Schallemissionen in der Praxis geringer, da für den Planungsnullfall die Verkehrsstärken aus dem Jahr 2016 verwendet wurden. Dies ist überschätzend, da im Jahr 2035 höhere Verkehrszahlen als im Jahr 2016 zu erwarten sind und daher die prognostizierte Verkehrszunahme insgesamt geringer wäre.

Durch die Planung ist im vorliegenden Fall demnach in beiden Varianten keine erhebliche Zunahme der Verkehrslärmimmissionen von sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen in der Nachbarschaft zu befürchten (diese sind in der Regel bei einer Zunahme ab 3 dB(A) anzunehmen) bzw. sind auch nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Belästigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten. [...]"

Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### 7.10 Boden- / Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurde ein „**Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim u. Teck, **30. November 2015**“ erstellt. Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Steinriegel“ in Wendlingen am Neckar und die daraus resultierenden, baulich notwendigen Maßnahmen für die Erschließung und Bebauung. Auf den Geotechnischen Bericht wird verwiesen. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Für das Plangebiet wurde im Nachgang eine „Ergänzung zum **Geotechnischen Bericht** vom 30.11.2016, Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim u. Teck, **16.11.2016**“ erstellt. Auch auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

In der Ergänzung zum Geotechnischen Bericht wurde insbesondere Folgendes untersucht: Als Verbindung zwischen dem Baugebiet „Am alten Sportplatz“ und dem Baugebiet „Steinriegel“ ist im Bereich der Austraße und der Straße Im Steinriegel bzw. nordwestlich des Gebäudes Am alten Sportplatz 50 eine Brücke geplant. In der ersten Erkundung 2015 wurden im Bereich der geplanten Brücke bereits zwei Kleinbohrungen (BS 1 + BS 2) abgeteuft, die aber wegen der anstehenden Felsschichten nicht bis in ausreichende Tiefe reichten. Im Zuge der Ergänzung zum Geotechnischen Bericht wurden in diesem Bereich zusätzlich zwei tiefe Kernbohrungen durchgeführt. Ferner wurden entlang der Bodelshofer Straße vier Proben und in der Austraße bei der geplanten Brücke eine Probe

des Straßenbelags gezogen und auf PAK, Indikator für teerhaltigen Straßenbelag, analysiert. Des Weiteren wurde aus der Grundwassermessstelle BS 18/2015 eine Grundwasserprobe entnommen und auf Betonaggressivität nach DIN 4030 untersucht.

Die bereits beim LRA Esslingen eingereichte Planung des Retentionsbeckens sieht keine Versickerung in diesem Bereich vor (u.a. aufgrund der örtlichen Nähe zur Lauter und dem hohen Grundwasserstand). Die Entwässerung wurde als reine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Lauter konzipiert.

### 7.11 Atlasten

Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich zwischen der Austraße und der Straße Im Steinriegel die Altablagerung „Auffüllung Austraße“.



 **Stadt Wendlingen am Neckar**

Maßstab: 1:2.000  
 Bearbeiter: kvnurs/6071Wojn  
 Datum: 06.11.2018

Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten  
 Keine Weitergabe an Dritte  
 Überprüfung der Daten ist notwendig

Geobasisdaten: Stand 31.03.2017, © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Altablagerung „Auffüllung Austraße“, Wendlingen am Neckar

### 7.12 Kampfmittelbeseitigung / Luftbildauswertung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Kampfmittelüberprüfung / Luftbildauswertung durchgeführt. Im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Regierungspräsidium Stuttgart, vom 19.10.2015, wird Folgendes ausgeführt:

„[...] Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. [...]“





Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) (große Karte: Überflutungsflächen, kleine Karte: Überflutungstiefen) (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 09.11.2017 / 27.11.2017)

Im Zuge des Antrags zur Wasserrechtlichen Genehmigung für die Lauterbrücke wurde eine Hydraulische Untersuchung erstellt (Wendlingen am Neckar, Neubau einer Straßenbrücke über die Lauter im Bereich Steinriegel, Hydraulische Untersuchung, Erläuterungsbericht, Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, Juli 2019). Im Kapitel 5 „Zusammenfassung der Ergebnisse“ des Gutachtens wird Folgendes erläutert:

„In Wendlingen soll an der Lauter im Bereich des Baugebiets Steinriegel ein Brückenbauwerk erstellt werden. Die Planung der neuen Straßenbrücke erfolgt durch das Ingenieurbüro Geotek Ingenieure GmbH.

Entsprechend der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im Teilbearbeitungsgebiet (TBG) 413-4 stellt sich die Situation im Bereich der Brücke derzeit zumindest bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss (HQ 100) weitgehend unkritisch dar. Die Leistungsfähigkeit des Gewässers reicht hier aus, um den Hochwasserabfluss noch schadlos im Gewässerbett abführen zu können. Bei einem 1000-jährlichen Abfluss (HQ 1000) kommt es demgegenüber gemäß HWGK auf Höhe der neuen Brücke rechtsseitig des Gewässers zu Überflutungen, die die Austraße betreffen und linksseitig zu Überflutungen auf den ehemaligen Sportplatz.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Brückenneubau die Hochwassersituation verschärfen könnte, wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung für die wasserrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens mittels hydraulischer Berechnungen aufgezeigt, in wie fern sich die geplante Baumaßnahme auf den 100-, und 1000-jährlichen Hochwasserabfluss auswirkt und ob sich hierbei Nachteile für Dritte ergeben.

Für den erforderlichen Nachweis wurde im Rahmen der hydraulischen Untersuchung das bestehende HWGK Berechnungsmodell eingesetzt. Es handelt sich hierbei um ein hydraulisches 2D-Fließgewässermodell. Linksseitig des Gewässers basiert das HWGK-Berechnungsmodell lediglich auf Planungsdaten des Baugebiets „Lauterpark West“. Im Zuge der vorliegenden Untersuchung wurde zunächst mittels der aktuellen Laserscannerbefliegung von 2016 und den aktuellen ATKIS-Daten im Bereich des Neubaugebiets „Lauterpark-West“, das bestehende HWGK-Modell in diesem Bereich aktualisiert.

Mit diesem aktualisierten Modell für den Ist-Zustand erfolgten Berechnungen für ein 100-jährliches und 1000-jährliches Hochwasser an der Lauter. Die Berechnungsergebnisse dieser beiden Rechenläufe (die sich einstellende Überflutungssituation) sind in den Anlagen 1 - 4.1 anhand von Überflutungstiefenkarten dargestellt. Beim Vergleich mit den Berechnungsergebnissen der HWGK zeigen sich bei einem HQ 100 keine Änderungen. Bei einem HQ 1000 zeigen die neuen Berechnungsergebnisse keine linksseitigen Überflutungen mehr in das Neubaugebiet „Lauterpark West“. Dies liegt an den präziseren Höhen- und Geländeinformationen aus dem aktuellen DGM. Es ist allerdings davon auszugehen, dass an dem linksseitigen Lauterdeich der erforderliche Mindestfreibord von 50 cm nicht eingehalten wird. Hierdurch ergibt sich bei HQ 1000 eine potentielle Hochwassergefährdung hinter dem Deich infolge Deichbruch, die im Zuge der HWGK-Erstellung entsprechend zu berücksichtigen ist. Da dieser Lastfall an der neuen Lauterbrücke zu niedrigeren Wasserspiegellagen führt und somit in Bezug auf die neue Brücke nicht den Worst Case darstellt, konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf zusätzliche Deichbreschenberechnungen verzichtet werden.

Anhand vorliegender Planunterlagen wurde die geplante Baumaßnahme im Bereich Steinriegel zum einen in das DGM und in das Berechnungsmodell des Plan-Zustandes eingearbeitet. Mit diesem Berechnungsmodell wurden ebenfalls Berechnungen für ein HQ 100 und HQ 1000 durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die geplante Baumaßnahme und die damit verbundene Einengung des Gewässerquerschnittes sich oberhalb der Brücke ein Wasserspiegelanstieg einstellt, der sich im Falle eines HQ 100 bis 175 m und bei einem HQ 1000 bis zu 250 m auswirkt.

Die Überflutungssituation, die sich im Plan-Zustand bei einem 100-jährlichen und 1000-jährlichem Hochwasser an der Lauter einstellt, ist in Form von Wassertiefenkarten mit punktuell eingetragenen Wasserspiegeln in den Anlagen 2, 2.1, 4 und 4.1 dargestellt. Unmittelbar oberhalb der Brücke liegt der berechnete Wasserspiegel bei einem HQ 100 im Bereich von 271,31 m+NN bis 271,33 m+NN und bei einem HQ 1000 im Bereich von 271,98 m+NN bis 272,00 m+NN.

Entsprechend der Wasserspiegeldifferenzkarten (Anlage 5,6 und 7) führt das geplante Bauvorhaben im Bereich Steinriegel oberhalb der Baumaßnahme zu einem Wasserspiegelanstieg und unterhalb der Brücke zu Wasserspiegelabsenkungen. Oberstromig der Brücke kommt es bei einem HQ 100 zu einem Wasserspiegelanstieg von bis zu 17 cm. Unmittelbar oberhalb der Brücke liegt der Wasserspiegelanstieg im Bereich von 7 cm bis 8 cm. Bei einem HQ 1000 stellt sich oberstromig der Brücke ein um bis zu 43 cm erhöhter Wasserspiegelanstieg ein. Unmittelbar oberhalb der Brücke liegt der Wasserspiegelanstieg im Bereich von 16 cm bis 18 cm. Nachteilige Auswirkungen für Dritte sind jedoch nicht zu erwarten.“

Für die Lauterbrücke wird – parallel zum Bebauungsplanverfahren – ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt (siehe auch Kapitel 2.6). Das hier genannte Gutachten „Wendlingen am Neckar, Neubau einer Straßenbrücke über die Lauter im Bereich Steinriegel, Hydraulische Untersuchung, Erläuterungsbericht, Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, Juli 2019“ wurde im Zuge des Wasserrechtsverfahrens erstellt und wird somit dem Bebauungsplan nicht auch beigelegt.

## 8. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der „Umweltbericht, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 03.03.2020/20.10.2020“, ist gem. § 2a BauGB

Teil der Begründung. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung  
beigefügt (Kapitel 14).

## 9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits einleitend erwähnt, soll das Baugebiet für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Zudem möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung sperren, daher sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden als zulässig festgesetzt.

Die Zulässigkeit von kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da aufgrund der Lärmimmissionen durch Besucherverkehr und Außengastronomie Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten sind und diese vermieden werden sollen. Zudem ist ein gastronomisches Angebot aus städtebaulicher Sicht eher im Ortskern anzusiedeln, um diesen zu beleben. Nicht zulässig sind ebenfalls Anlagen für sportliche Zwecke, da bereits an anderer Stelle des Stadtgebietes solche Anlagen bestehen und zulässig sind und Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung bereits im Vorfeld vermieden werden sollen.

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet soll sich in die umgebende Nutzung einfügen, um nicht, insbesondere am Ortsrand, als Fremdkörper zu wirken. Daher sowie aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Wohngebiet nicht erwünscht. Zudem können diese Nutzungen auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden. Tankstellen sind an dieser Stelle Wendlingens städtebaulich nicht sinnvoll angeordnet. Entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebiets, sind ausreichend Möglichkeiten gegeben diese anzusiedeln.

In dem neuen Wohnbaugebiet soll unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so viel Wohnbauland wie möglich gesichert werden und für die Nutzung „Wohnen“ zur Verfügung stehen. Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen sind ausreichend Möglichkeiten in Wendlingen gegeben, diese Nutzungen zu realisieren. Dies gilt auch für die ausgeschlossenen kirchlichen Nutzungen, diese können an andere Stelle im Stadtgebiet realisiert werden.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird v.a. im südlichen Planbereich im Anschluss an die Bodelshofer Straße abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich (siehe auch Kapitel 4). Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt. Die städtebaulich gewünschte Durchmischung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bzw. einem Anteil an Mehrfamilienhäuser wird durch die differenzierten Festsetzungen berücksichtigt.

Die festgesetzten Obergrenzen für die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientieren sich weitestgehend an den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO. In den Bereichen mit der Nutzungsschablone C, D, F, G und H werden mit einer GRZ von 0,45 die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschritten. In diesen Bereichen sollen Doppel- bzw. Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser verwirklicht werden können.

§ 17 (1) BauNVO regelt die Obergrenzen der Grundflächenzahl bzw. der Geschossflächenzahl. Eine Überschreitung dieser Obergrenzen ist unter den Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO möglich. Seit der Überarbeitung der Baunutzungsverordnung im Jahre 2013 sind dafür keine *besonderen* städtebaulichen Gründe (d.h. eine städtebauliche *Ausnahmesituation*) mehr erforderlich. Nun reicht es aus, dass städtebauliche Gründe vorliegen. Dies hat der Gesetzgeber so vorgesehen, um konkreten städtebaulichen (Standard-)Situationen in der Praxis Rechnung zu tragen. Eine Vielzahl bisheriger rechtlicher Entscheidungen ist durch diese Änderung des Gesetzgebers hinfällig

geworden (u.a. Beck OK BauNVO / Spannowsky/ Hornmann/ Kämper, § 17, Rn. 14, 22. Edition, Stand: 15.06.2020).

Eine Überschreitung der vorgesehenen Obergrenzen kann, wie bereits dargelegt, nach Maßgabe des § 17 (2) BauNVO erfolgen. Die geltenden Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO sind das Vorliegen städtebaulicher Gründe sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem darf es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kommen und die Überschreitungen müssen durch Maßnahmen oder Umstände ausgeglichen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Maßgaben des § 17 (2) BauNVO bereits abgehandelt worden. Diese Abhandlung wird nun der Klarstellung halber ergänzt.

#### Vorliegen städtebaulicher Gründe

Das Vorliegen städtebaulicher Gründe ist in vorliegendem Fall eingehalten, da das städtebauliche Konzept verschiedene Zonen vorsieht. Diese Zonen regieren im Süden auf die vorhandene Bebauung und im Norden auf die Ortsrandsituation. Um dem steigenden Wohnraumbedarf in allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden, zugleich den Landschaftsverbrauch zu begrenzen und die Vorgaben zur Dichte des Verband Region Stuttgart einzuhalten, wurde das Konzept im Hinblick auf die möglichen Bautypologien optimiert und die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Gebiet angepasst. Von der ersten Idee im Jahr 2015 bis 2019 wurden verschiedene Varianten des städtebaulichen Konzeptes entwickelt und ausführlich im Gemeinderat beraten.

Das Gebiet gliedert sich aus stadtgestalterischen, topographischen und funktionalen Erwägungen in drei Bereiche, die sich im Städtebaulichen Konzept in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Typologie deutlich voneinander unterscheiden:

4. Bereich nördlich der Bodelshofer Straße: Abgestimmt auf das städtebauliche Gefüge und das Erscheinungsbild der bereits vorhandenen Bebauung sind entlang der Bodelshofer Straße mehrere Reihenhausergruppen und, an städtebaulich sinnvollen Stellen, insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils neun bzw. sechs Wohnungen vorgesehen.
5. Bereich oberhalb der Hangkante bzw. nördlich der vorhandenen Obstbäume: In diesem Bereich sind kleinere Doppel- bzw. Kettenhäuser und - mit der Zielsetzung des gehobenen Mietwohnungsbaus - drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohnungen geplant. Die vorhandenen Streuobstbäume sollen erhalten bleiben und sind wesentlich für die städtebauliche Idee, den Außenbereich und die vor Ort typische Landschaft in das Plangebiet hineinragen zu lassen.
6. Ortsrand zur Landschaft: Der nördliche und östliche Abschluss des Gesamtgebietes zur freien Landschaft ist ausschließlich einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorbehalten. Wichtig ist bei dieser Konzeption die Hofsituation, die eine übersichtliche Nachbarschaft bietet und durch die Flächenaufteilung eine durchlässige Situation zum umgebenden Landschaftsbild schafft.

Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs in allen Bevölkerungsgruppen wurde im Laufe des Entwicklungsprozesses eine Optimierung des Konzeptes hinsichtlich der Bautypologien durchgeführt. Die in früheren Planungsstadien vorherrschende, durch Einfamilienhäuser dominierte Gebäudestruktur wurde modifiziert und ermöglicht nun unterschiedliche Wohntypologien, die vor allem den Bedarf an bezahlbarem (Miet-) Wohnraum stärker berücksichtigen.

Ein weiterer Aspekt, warum die Grundflächenzahl erhöht wurde, ist ausgeprägte Topographie, die sich vor allem mittig im Plangebiet durch einen Geländesprung bemerkbar macht. Durch die erhöhte Grundflächenzahl soll dem Bauherrn ein Spielraum eröffnet werden, um auf die ggf. erschwerten Bedingungen aufgrund der Topographie reagieren zu können (siehe auch die deswegen getroffenen speziellen Festsetzungen zu den Untergeschossen / Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhäuser).

Der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO liegen, wie erläutert, städtebauliche Gründe zugrunde, die auf eine Erforderlichkeit hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zielen sowie sich aus einer konkreten städtebaulichen Konzeption der Stadt Wendlingen am Neckar ableiten lassen.

### Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke.

Eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht gesehen, da es sich bei der vorliegenden Überschreitung um eine geringfügige Überschreitung handelt (0,45 statt 0,4, d.h. ca. 10 Prozent).

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sieht der Gesetzgeber für urbane Gebiete (MU) eine Grundflächenzahl von max. 0,8 vor. Gem. § 6a BauNVO sind Wohngebäude hier zulässig (auch in einem Grad der das Mischungsverhältnis von 50% übersteigen darf). Auch in einem Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist Wohnnutzung zulässig, ohne dass aufgrund der Dichte die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet wären.

In vorliegendem Fall wird eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wobei es sich hierbei größtenteils im Wohnverhältnisse handeln dürfte) zudem nicht gesehen, da die betroffenen Bereiche an zwei, zumeist jedoch an drei Seiten an öffentliche Flächen (Straßenverkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen) angrenzen. Gerade im Bereich der Doppelhäuser, der Kettenhäuser sowie der nördlichen Mehrfamilienhäuser schließt nach Süden der umfangreiche Grünbereich (Parkfläche) an. Diese war seit Beginn wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes mit dem Ziel, die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und den Außenbereich in die Planung einfließen zu lassen.

Da die nachbarschaftsschützenden Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung nach wie vor gelten und der Bebauungsplan zudem in den relevanten Bereich die überbaubare Grundstücksfläche im Süden zurücknimmt so dass hier Freibereiche auf dem Grundstück selbst entstehen können, wird eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gesehen. Hierzu sei auch anzumerken, dass einzelne (landesrechtliche) Abstandsflächenregelungen hier erhebliche Abweichungsmöglichkeiten aufweisen und Abstandsflächen sind über § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB selbständig in einem Bebauungsplan festsetzbar sind.

Zudem ist der Außenbereich in direkter Nachbarschaft auf kurzem Wege erreichbar und stellt – neben der im Plangebiet befindlichen öffentlichen Grünfläche – einen Ausgleich dar.

### Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden anhand der einzelnen Schutzgüter umfangreich im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht und abgehandelt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit den vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert wird.

Zudem dienen Maßnahmen, wie die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Stellplätzen oder die Dachbegrünung für eine umfangreiche Versickerungsmöglichkeit.

Weiterhin wurden die schalltechnischen und verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes (sowie der weiteren vorgesehenen Bauabschnitte) umfangreich untersucht. Auch hier kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung des Plangebietes möglich ist. Einer übermäßig steigenden Verkehrs- bzw. Schallbelastung durch die Festsetzung einer geringfügig höheren Grundflächenzahl wird zudem im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten entgegengewirkt.

### Ausgleich der Überschreitungen durch Maßnahmen oder Umstände

Bezüglich dieser Maßgabe sind zunächst Ermittlungen dazu anzustellen, ob und in welchem Ausmaß Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl entstehen können (OVG Hamburg BeckRS 2019, 36077 Rn. 45 f.). Wie obenstehend dargelegt, stellt sich die Beeinträchtigung nach derzeitigem Wissensstand als relativ untergeordnet dar. Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird nicht gesehen.

Dennoch können im Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“ einige Festsetzungen als ausgleichende Maßnahmen herangezogen werden.

Aufgrund der hohen Bodeninanspruchnahme sind Ausgleichsmaßnahmen von Relevanz, die Freibereiche sichern. In vorliegendem Bebauungsplan ist eine große zentrale öffentliche Grünfläche / Parkbereich festgesetzt, die durch eine Wegeführung und Möblierung und Spielmöglichkeiten der Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Des Weiteren wird auf Festsetzungen zu den zurückspringenden überbaubaren Grundstücksflächen und den dadurch gesicherten Freibereichen im Süden der betroffenen Grundstücke, der maximalen Anzahl der Wohneinheiten und der Gebäudestellung hingewiesen. Zudem ist vorgesehen (und bei der Umlegung auch gesichert), dass im nördlichen Plangebiet große Grundstücksgrößen vorgesehen werden.

Ausgleichende Umstände liegen beim Plangebiet vor, u.a. durch die besonders gute Lage des Baugebiets (Nähe zum hochwertigen Außenbereich (Lauter / Streuobstwiesen / Landschaftsschutzgebiet / Biotope), Südhanglage (und dadurch Fernblick), günstige kleinklimatischen Bedingungen (Lage am Hang und dadurch Frischluftzufuhr).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass nach Einschätzung der Stadt Wendlingen am Neckar die Maßgaben des § 17 (2) BauNVO durch die konkrete örtliche städtebauliche Situation, die geringfügige Überschreitung, der flächenmäßig untergeordnete Bereich mit speziellen topographischen und städtebaulichen Anforderungen für den diese Regelung gelten soll vorliegen und die Festsetzung in der getroffenen Art und Weise erforderlich ist.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone F, G und H) der Großteil der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen herzustellen ist. Aufgrund der Topographie, die vor allem im Bereich der Nutzungsschablonen F stark nach Süden abfällt, kann es passieren, dass die Tiefgaragen nicht vollkommen unterhalb der Erdoberfläche ausgeführt werden können, sondern vor allem nach Süden aus dem Erdreich heraus schauen und somit als Sockelgeschoss sichtbar werden. Hinzu kommt, dass es aufgrund der Topographie und den technischen Anforderungen der Tiefgaragen (u.a. Neigung der Zufahrtsrampe usw.) sinnvoll ist, die Höhenlage, in dem die Tiefgarage bzw. das Garagengeschoss zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Gelände sitzt, variabler zu gestalten, um die Umsetzung in solch schwierigem Gelände gewährleisten zu können. Aufgrund dessen soll durch die Festsetzung ermöglicht werden, dass die Tiefgarage weiter aus dem Gelände heraus schauen und als Sockelgeschoss sichtbar werden darf. In den Bereichen mit der Nutzungsschablone F, G und H wird somit aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) in Verbindung mit der vorhandenen Topographie sowie der Festsetzung, dass Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen / Sockelgeschossen unterzubringen sind zusätzlich ein erhöhter Regelungsbedarf für das Sockelgeschoss gesehen. Die Festsetzung ist getroffen, um die entstehenden Sockelgeschosse zu ermöglichen. Die Festsetzung soll jedoch nicht zu einer generellen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 führen. Aus diesem Grund enthält die Festsetzung bestimmte Einschränkungen, die dies verhindern. So gilt die Festsetzung lediglich für Garagengeschosse und Teilgaragengeschosse mit Neben- bzw. Kellerräumen sowie lediglich unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe. Da die Bezugshöhe nicht identisch mit der späteren Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sein muss, kann die spätere EFH auch unterhalb der eingeschriebenen Bezugshöhe realisiert werden, was zu einem weniger weit heraus schauenden Sockelgeschoss führen würde.

Um auf die erhöhte Sichtbarkeit des Sockelgeschosses zu reagieren, die sich wegen der Topographie vor allem nach Süden zeigt, sind zusätzlich Begrünungen festgesetzt (siehe auch Ziff. 9.17). So sind die Sockelgeschosse (Tiefgaragen) mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht zu begrünen. Ein Einsickern des Oberflächenwassers sowie ein Luftaustausch mit dem Boden können nach wie vor stattfinden (wenn auch voraussichtlich eingeschränkt). Die natürlichen Funktionen des Bodens sind – anders als bei einer vollversiegelten Fläche – vorhanden. Darüber hinaus sind die nach Süden orientierten – aufgrund der Topographie sichtbaren Fassadenflächen zu begrünen. Dafür sind die speziellen Baugrenzen, in denen sich das Sockelgeschoss bewegen darf, 2 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Aufgrund der getroffenen Einschränkungen und Begrünungen wird davon ausgegangen, dass die Belüftung und Besonnung der einzelnen Wohnungen sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt.

Um eine entsprechend den unterschiedlichen Gebäudetypologien und der erhöhten Grundflächenzahl (0,45) angepasste Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, darf in den Gebieten mit der Nutzungsschablone C und D die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Gleiches gilt für die Bereiche mit der Nutzungsschablone F, G und H – Festsetzungen zu den unterirdischen bzw. teilunterirdischen Anlagen findet hier jedoch bereits über § 17 (2) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB statt. Durch diese Festsetzung wird ausreichend Spielraum für die Anordnung von Garagen und offenen Stellplätzen bzw. Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück eingeräumt. Die Regelung für die Bereiche mit der Nutzungsschablone A, B und E ist der Vollständigkeit halber als Hinweis in die Festsetzungen aufgenommen worden, gilt jedoch bereits aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO heraus.

Gemäß § 21a (1) und (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben generell bei der Ermittlung der **Geschossfläche** Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Das städtebauliche Ziel, einen Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen wird durch diese Festsetzung unterstützt.

Eine **Geschossflächenzahl** wird nicht festgesetzt, da die Kubatur ausreichend über die getroffenen Festsetzungen (Trauf-, First-, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse usw.) geregelt ist. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Erhöhung der Grundflächenzahl, ist es jedoch möglich, dass die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen der Geschossflächenzahl (1,2 für Allgemeine Wohngebiete) überschritten werden können. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl ist aufgrund der Festsetzung von drei Vollgeschossen lediglich für die Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone F, G und H) relevant. Ebenso wie bei der Erhöhung der Grundflächenzahl wird davon ausgegangen, dass dies keine wesentlichen Auswirkungen zur Folge hat bzw. durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen ist (siehe obenstehende Begründung zur Erhöhung der Grundflächenzahl).

Durch die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** werden die Ausgestaltung der Baukörper und die Außenwirkung der Gebäude gesteuert. Die Überlegungen des städtebaulichen Konzeptes sowie der sich darauf beziehende Beschluss des Gemeinderats sind in den Bebauungsplan übernommen worden. So ist – bis im Bereich der Reihenhausbauung an der Bodelshofer Straße (Nutzungsschablone E) und der Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone F, G und H) – im sonstigen Plangebiet (individueller Wohnungsbau) eine eingeschossige Bebauung (im Sinne von ein Vollgeschoss, jedoch noch Nicht-Vollgeschosse möglich, siehe Ausführungen nächster Absatz sowie Beiplan zum Bebauungsplan „Schematische Höhenschnitte / Bauvorschlag“) vorgesehen. Diese eher restriktive Festsetzung bedingt sich auch im Vergleich der Lage des vorliegenden Plangebietes am Ortsrand zu der eher verdichteten Bebauung im Bereich des „Lauterpark“, einer ehemaligen innerstädtischen Konversionsfläche, mit einer hohen Dichte von bis zu 85 Einwohnern / Hektar. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit wird der Umfang der oberen und unteren Geschosse mitbestimmt – dies ist über die reine Festsetzung der Höhen nicht gegeben.

In den Bereichen, in denen die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt ist (Bereiche mit den Nutzungsschablonen A, B, C und D), kann lediglich ein Vollgeschoss entstehen. Aufgrund der Topographie in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen, können zumeist oberhalb sowie unterhalb des Vollgeschosses weitere Geschosse entstehen. Diese dürfen jedoch aufgrund der Festsetzung nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden (vgl. § 2 (6) LBO Baden-Württemberg). Die Festsetzung bewirkt also bei ausgebauten untersten Geschossen, dass diese lediglich als Nicht-Vollgeschoss in Erscheinung treten dürfen.

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als maximale Anzahl festgesetzt, da die Erforderlichkeit eines Mindestmaßes nicht gesehen wird.

Die **Höhenfestsetzungen** berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und wurden je nach Dachform (Satteldach: First- und Traufhöhe; Flachdach: Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt, um eine ähnliche Ausnutzbarkeit bei verschiedener Gestaltung zu sichern. Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien

miteinander verträglich sind, um die Idee der Durchmischung und Gruppierung verschiedener Typologien zu unterstützen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhen, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen (siehe auch Kapitel 4 sowie Beiplan zum Bebauungsplan „Schematische Höhenschnitte / Bauvorschlag“). Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Die Bezugshöhen (BZH) sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für jedes Baugrundstück eingetragen. Aufgrund der topographischen Situation ist diese detaillierte Betrachtung notwendig. Die Bezugshöhen (BZH) wurden durch Analyse der geplanten Straßenhöhen und des bestehenden Geländes ermittelt. Die Bezugshöhe (BZH) ist nicht identisch mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Bezugshöhe ist eine rein rechnerische bzw. ermittelte Höhe, auf die die festgesetzten Gebäudehöhen bezogen sind und die städtebaulich sowie hinsichtlich des Abtrags und der Lage der geplanten Straße im Gelände sinnvoll ist. Die EFH ist frei wählbar. Sollte im konkreten Bauvorhaben eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gewählt werden, die unterhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhe liegt, besteht die Möglichkeit, dass die private Abwasserbeseitigung über eine Hebeanlage erfolgen muss.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

### **9.3 Bauweise**

Die Bauweise wurde aus der umgebenden Bebauung sowie der gewünschten baulichen Struktur entwickelt (siehe auch Kapitel 4). So sollen entlang der Bodelshofer Straße, an der bereits Reihenhäuser bestehen, auch nördlich Reihenhäuser (Hausgruppen) entstehen. Aufgrund der gewünschten Grundstückseinteilung / Zuwegung sollen die Reihenhäuser sowohl an die nördliche als auch an die westliche bzw. östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden können. Die Dichte der Bebauung soll von Süden nach Norden abnehmen und die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypologien ermöglichen. Daher sind südlich der Clara-Schumann-Straße Doppel- und Kettenhäuser sowie verteilt Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser, max. 6 bzw. 9 Wohneinheiten pro Gebäude) vorgesehen, nördlich der Clara-Schumann-Straße nur Einzelhäuser (Einfamilienhäuser, max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude). Mehrfamilienhäuser wie Einfamilienhäuser fallen unter die Bauweise des Einzelhauses. Die städtebaulich gewünschten Gebäudetypologien werden in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten einerseits und der Festsetzung von Mindestmaßen für die Höhe baulicher Anlagen und für die Zahl der Vollgeschosse andererseits sichergestellt.

Damit die städtebauliche Zielsetzung eindeutig umgesetzt werden kann, ist bei Einzel- und Doppelhäusern die abweichende Bauweise festgesetzt, die sich dadurch kennzeichnet, dass sie eine offene Bauweise ist, bei der jedoch nur ungegliederte Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit ungegliederten Doppelhaushälften zulässig sind. Unter ungegliederten Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften ist zu verstehen, dass die Einzelhäuser und die Doppelhaushälften nicht aus mehreren selbständigen (Teil-) Gebäuden bestehen dürfen (wie es z.B. bei einem Reihnhaus der Fall wäre welches auf einem einzigen, ungeteilten Grundstück entsteht). Im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten ist somit sichergestellt, dass die Gebäude den städtebaulich angedachten Kubaturen und Gebäudetypologien entsprechen.

#### 9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll jedoch ebenfalls auch ausreichend genau die Lage und Ausprägung der geplanten Gebäude fixiert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der gewünschten Bebauung teilweise als „Einzelbaufenster“, teilweise als langgezogene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch wird die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Gebäude gewahrt und Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere im Bereich südlich der Clara-Schumann-Straße aufgrund der Topographie sowie der städtebaulichen Ordnung (Puffer zum öffentlichen Grünbereich, Südgärten) nah an der öffentlichen Verkehrsfläche platziert. Je nach Orientierung und Erschließung wurde darauf geachtet, dass ausreichend große Grünzonen entstehen, welche als private Garten- und Grünbereiche genutzt werden können. Diese sind überwiegend im südlichen bzw. westlichen Bereich der Baugrundstücke angeordnet.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine spezielle Baugrenze festgesetzt. Diese gilt für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe (Sockelgeschoss) (siehe auch Begründung zu Ziff. 9.2).

Da die überbaubare Grundstücksfläche zum Teil relativ eng um die geplante Bebauung festgesetzt wurde, ist es städtebaulich sinnvoll, dass gem. § 23 BauNVO Überschreitungen durch untergeordnete **Bauteile und Vorbauten** durch die geplanten Vorhaben ausnahmsweise bis zu einem Maß von 2,00 m vor die festgesetzte Baugrenze zugelassen werden können. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde. Diese untergeordneten Bauteile und Vorbauten stellen ein festes Gestaltungselement der Fassade dar, wirken sich aber nicht wesentlich auf die Gebäudekubatur aus. Die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons ist vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Zudem ist eine großzügigere Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gewollt, um die Gebäude in der vorgesehenen Ausprägung zu fixieren. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

Durch die Festsetzung zu den **Garagen** soll die Möglichkeit geboten werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen zu errichten. Die zudem festgesetzten „Flächen für Garagen“ bzw. „Flächen für Carports“ sollen vor allem bei den „Endgrundstücken“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage / Carport ermöglichen.

Der Rücksprung der Garagen / Carports von der Erschließungsstraße soll sicherstellen, dass ein gewisser Abstand zwischen der Garage und dem Straßenraum eingehalten wird und ein Stellplatz vor der Garage platziert werden kann. Damit erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert. Um dieses Ziel zu erreichen, ist für die Bemessung des Abstands jedoch die Vorderfront der Garage bzw. des Carports relevant, nicht z.B. die Seitenwand. Maßgeblich ist weiterhin die öffentliche Verkehrsfläche, nicht die öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Fuß- und Radwegen. Im Bereich der Reihenhäuser sind aufgrund der gewünschten Erschließungssituation (nicht von der Bodelshofer Straße aus, sondern von den Stichstraßen) beidseits der Reihenhausbauung Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen, daher wird hier von der „klassischen Anordnung“ Stellplatz vor Garage abgesehen und die überdachten Stellplätze (Carports) können näher an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken.

Im Bereich der Nutzungsschablone E (Reihenhäuser) sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund der steileren Erschließungsstraße und der Nähe zum Straßenraum, zudem lediglich überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen werden.

Eine weitere Ausnahme ist im Bereich südlich der Clara-Schumann-Straße gegeben. Hier darf aufgrund der Topographie die Garagen auch näher an die Erschließungsstraße heranrücken, jedoch aufgrund der städtebaulichen Ordnung nicht näher als die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (2,0 m).

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße denkbar. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich. Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Es ist planerisches Ziel, einen Großteil der privaten Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern (Nutzungsschablone F, G und H) in Tiefgaragen bzw. Sockelgeschossen unterzubringen (siehe auch Ziff. 9.2). Die Zulässigkeit der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür gekennzeichneten Bereichen, soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet sicherstellen, ohne dass die Gefahr besteht, dass die überbaubare Fläche zu groß festgesetzt und gegebenenfalls für weitere bauliche Anlagen genutzt wird. Hierdurch werden die verbleibenden Freibereiche gesichert und die Stellplatzversorgung auf den privaten Flächen – nicht oberirdisch - in ausreichender Form gewährleistet. Die Festsetzung soll insgesamt zu einer Beruhigung der Erschließungssituation beitragen. Die notwendige Parkierung soll im Sockelgeschoss erfolgen, damit die nicht bebauten Bereiche als Freibereiche genutzt werden können. Dies wird durch die Topografie und die Lage der Erschließungsstraße begünstigt. Die Fläche für Tiefgaragen ist aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone F, G und H) von der südlich liegenden Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Insbesondere im Bereich der Nutzungsschablone F wird so ein Abstand zum südlich liegenden Grünzug erreicht und Platz für die vorzunehmende Begrünung geschaffen (siehe Ziff. 9.13).

Die Festsetzung bezüglich der **Nebenanlagen** soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild und zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Freibereiche im Plangebiet nicht durch übermäßig viele Nebenanlagen bebaut und versiegelt werden. Diese sind daher größen- und zahlenmäßig beschränkt. Zur Aufbewahrung von Gartengeräten und Sonstigem soll jedoch jeder Wohneinheit mit Gartenbereich, also Wohneinheiten im EG bzw. je nach Topographie auch UG, eine Gerätehütte o.ä. ermöglicht werden. Die Ausnahme bei Mülleinhausungen und überdachten Fahrradabstellplätzen sind deren logischer und funktionaler Zuordnung auf dem Grundstück geschuldet. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. In der Festsetzung werden Aussagen über Nebenanlagen in Form von Gebäuden getroffen. Über andere Nebenanlagen wird keine reglementierende Festsetzung getroffen, da diese weniger störend sind.

Aufgrund der topographischen Situation sind Regelungen zu **Stützmauern und Böschungen** notwendig. Stützmauern sind in der Regel am Rande der Grundstücke notwendig. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksfläche über das gesamte Grundstück ist jedoch auch wichtigen städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen (siehe auch Kapitel 4). Stützmauern sind unter den örtlichen Bauvorschriften umfangreich gestalterisch geregelt (siehe auch Ziff. 5.3.2.), so dass die Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewollt ist.

## 9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen reagieren zu können – Haupterschließung zentrale Achse, Wohnhöfe, Ortsrand, Anknüpfung an den Bestand – werden Bereiche mit unterschiedlicher Akzentuierung festgesetzt: Bereiche in denen ausschließlich Satteldächer vorgesehen sind (Ortsrand, mittig sowie Übergang zum Bestand) und in denen eine einheitliche klare Gebäudestellung durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgen soll sowie Bereichen mit Flachdachbebauung (siehe auch Kapitel 4). Aufgrund der Südhanglage ist es möglich, die Satteldächer in idealer Photovoltaikausrichtung zu platzieren.

Insgesamt dient die Festsetzung der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung, einem harmonischem Straßenraum und berücksichtigt eine mögliche solare Energieausnutzung sowie den Übergang zur freien Landschaft.

## 9.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Nutzungsschablonen C und D dienen der Realisierung von Doppel- und Kettenhäusern. Diese dichteren Wohnformen (hier hat auch eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 stattgefunden) sind im Verhältnis zu dem eher großzügig angelegten Einfamilienhausbereich nördlich der Clara-Schumann-Straße zu sehen. Städtebaulich ist die Abnahme der Dichte von Süden nach Norden Richtung Ortsrand gewollt.

Die Grundstücke der Doppel- und Kettenhäuser liegen südlich der Erschließungsstraße. Das Gelände fällt in diesem Bereich relativ steil ab. Obwohl die Höhenlinien relativ parallel zur geplanten Clara-Schumann-Straße verlaufen und versucht wurde, die Straße in das Gelände zu legen gibt es Teilbereiche, in denen die Straße deutlich oberhalb des bestehenden Geländes verläuft. Aufgrund der dargelegten topographischen und erschließungstechnischen Situation kann es sein, dass in diesem Bereich geplante Grenzgaragen die Voraussetzungen für die Privilegierung gemäß § 6 (1) Nr. 2 BauNVO nicht erfüllen. Dabei wird die Größe der Wandfläche nicht beispielsweise durch eine übermäßige Länge der Garage in die Höhe getrieben, sondern allein aufgrund des notwendigen Sockels der Garage, der sich durch das abfallende Gelände in Verbindung mit der teilweise oberhalb des Geländes liegenden Erschließungsstraße und der maximal möglichen Neigung der Zufahrtsrampe zur Garage ergibt.

Aufgrund der Festsetzungen als Doppelhäuser und Kettenhäuser hat jede Grenzgarage ein entsprechendes „Gegenüber“: Bei den Kettenhäusern müssen die Gebäude gemäß festgesetzter Bauweise an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden und somit gegenüber den entstehenden Grenzgaragen. Bei Doppelhäusern sitzen die Garagen beider Nachbarn an derselben Grundstücksgrenze. Daher und da allen Grundstücken innerhalb der Nutzungsschablonen C und D die Möglichkeit des Grenzbaus für die Garagen eröffnet wird, wird die Einschätzung getroffen, dass für den jeweiligen Nachbarn keine erheblichen Nachteile bestehen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Festsetzung gewollt, um die vorgesehene Konzeption umsetzen zu können.

## 9.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Zu- und Abfahrtsverbote dienen einerseits dem Verkehrsfluss und der Verkehrssicherheit auf der Haupteerschließungsstraße sowie in der Bodelshofer Straße. Zudem soll verhindert werden, dass die geplante öffentliche Parkierung im Straßenraum durch zahlreiche Einzelzufahrten unterbrochen und eingeschränkt wird sowie dass eine Einfahrt in das Plangebiet über die umliegenden landwirtschaftlichen Wege oder Flächen erfolgt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sichern z. T. das bestehende Erschließungssystem (Bodelshofer Straße) und ergänzen dieses. Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden u.a. als Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese ergänzen das mit dem PKW nutzbare Erschließungsnetz und schaffen fußläufige Wegeverbindungen abseits der Erschließungsstraßen, z.B. innerhalb des mittig liegenden Grünbereichs.

Im nördlichen Planbereich wird der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg, der die Clara-Schumann-Straße mit dem ganz im Norden verlaufenden Feldweg verbindet durch den geplanten und notwendigen Wall zur Ableitung des Außengebietswassers gequert (siehe auch Kapitel 6). Die ca. 30 cm hohe Natursteinmauer, die als Wall fungiert, ist im Kreuzungsbereich zwischen Feldweg und Fuß- und Radwegs unterbrochen. In diesem Bereich muss die Funktionsfähigkeit des Walls durch eine entsprechende Ausformung des Fuß- und Radwegs gewährleistet werden.

Bei der „Verkehrsgrünfläche V1“ handelt es sich um eine Verkehrsgrünfläche, die dem Abrücken der Verkehrsfläche vom östlich angrenzenden Freiraum (Landschaftsschutzgebiet, Ersatzhabitat für Zauneidechsen) geschuldet ist. Die südlich liegende Verkehrsgrünfläche V1 dient dem Abfangen des Geländes der höher liegenden neu geplanten Ohmbrücke. Böschungen, aber auch Bepflanzungen sowie Straßenunterbauten usw. sind daher zulässig. Die „Verkehrsgrünflächen V1“ sind naturnah zu

gestalten. Geeignet für die Ansaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) (beispielsweise der Rieger-Hofmann GmbH oder ähnliches).

Die in der „Verkehrsgrünfläche V2“ zulässigen Unterbauten, Böschungen und Anlagen zur Befestigung des Flussbetts sind zur Einbettung der Brücke in die bestehende Topographie sowie zur Uferbefestigung notwendig. Zudem sind Begrünungen und Bepflanzungen zulässig, was der Lage im Uferbereich der Lauter geschuldet ist. Die Grünflächen im Umfeld des Brückenbauwerks sollen sich so naturnah wie möglich entwickeln, wobei eine Regenerierung der Gehölzbestände ggf. auch durch Nachpflanzungen mit Arten der Pflanzliste 1 und 2 angestrebt werden soll.

Die private Verkehrsfläche schließt nördlich an das Flurstück Nr. 2008/1 an und soll diesem zugeschlagen werden, um die Zufahrt zu dem Grundstück von Norden zu erleichtern und die Erschließung zu sichern.

### **9.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird die bauliche Struktur der Einzelhäuser / Doppelhäuser/ Hausgruppen, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise, gesichert. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebietes wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebietes gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind, erhöht (siehe auch Ziff. 10.4).

Für den Bereich mit der Nutzungsschablone H ist es aufgrund der Größe des Grundstücks im Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich, dass sowohl zwei separate Einzelhäuser entstehen, die nicht verbunden sind, als auch ein einziges langgezogenes Gebäude, welches einen schmaleren Mittelbereich / Verbindungsbau aufweist. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt möchte man dem Bauherrn beide Bebauungsmöglichkeiten eröffnen. Beide Bebauungsmöglichkeiten sind städtebaulich vertretbar und gewollt. Da sich die Zahl der Wohneinheiten jedoch jeweils gem. § 9 (1) 6 BauGB auf das Wohngebäude bezieht, können – bei der baulichen Realisierung von zwei getrennten Einzelhäusern – zwei Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten, also insgesamt 12 Wohneinheiten, entstehen. Wird lediglich ein Gebäude realisiert, sollen jedoch ebenso wie bei der anderen Bebauungsvariante 12 Wohneinheiten entstehen können. Aus diesem Grund ist die Festsetzung getroffen.

### **9.9 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Um das Wenden am Ende der Stichstraßen, die von der Clara-Schumann-Straße nach Norden führen, zu erleichtern und etwas Spielraum zu bieten, muss für den Radüberstand im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche private Fläche in Anspruch genommen werden. Daher muss die private Fläche als Überstreifbereich von Bebauung und sonstigen Hindernissen freigehalten werden.

### **9.10 Versorgungsflächen**

Südlich außerhalb des Plangebietes, in der Austraße, befindet sich bereits eine Trafostation. Zwei weitere Trafostationen werden – in Rücksprache mit dem Versorgungsträger – im Plangebiet verteilt in der Fanny-Hensel-Straße festgesetzt. Somit wird die Versorgung des Gebietes gewährleistet.

Die Abstellplätze für Müllentsorgung sind südlich der im Plangebiet vorhandenen Stichstraßen vorgesehen. Somit kann die Straßenfläche kleiner dimensioniert werden, da das Müllfahrzeug nicht in diese einfahren muss. Die Abstellplätze dienen als temporäre Bereitstellung bei Abholung des Mülls und sind hinsichtlich des vorhandenen Bedarfs dimensioniert.

### **9.11 Regenrückhaltebecken RRB**

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers / Niederschlagswassers festgesetzt. Die Festsetzung sichert somit die Entwässerung des Bebauungsplangebietes. Sie ist dimensioniert für das Gesamtgebiet (siehe auch Ziff. 9.12 und 6).

Die Fläche liegt derzeit bereits in einer Mulde. Die Retention soll zusätzlich nach Süden einen Wall erhalten sowie ein Auslaufbauwerk (siehe auch Ziff. 6). Das Retentionsbecken muss aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden.

### 9.12 Grünflächen

Die private Grünfläche soll der angrenzenden, bereits bestehenden Bebauung zugeschlagen werden und als Hausgarten dienen.

Mit der Anlage von öffentlichen Grünflächen (naturnah gestaltete Parkanlage mit Spielmöglichkeiten) und Bepflanzungen sowie dem Erhalt von Biotopstrukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes soll eine landschaftsgerechte Durchgrünung erreicht werden. Die mittig im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche dient zudem nachhaltig dem städtebaulichen Erscheinungsbild, erhöht die Aufenthaltsqualität im Plangebiet und dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die öffentliche Grünfläche soll allen Bewohnern des Gebiets als Aufenthalts- und Freibereich dienen. In dem neu entstehenden Baugebiet werden Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen geschaffen werden müssen. Über die Grünfläche verteilt sollen Aufenthalts-, Spiel- und Sportmöglichkeiten entstehen (siehe auch Kapitel 4.4.3). Die Grünfläche ist naturnah zu gestalten, um möglichst vielfältige Lebensraumfunktionen übernehmen zu können.

Die Möglichkeit in der süd-östlich im Plangebiet platzierten Grünfläche die Rückhaltesysteme für Regenwasser anzulegen, steht im Zusammenhang mit dem geplanten Mischsystem und dient der Sicherung der Regenwasserentsorgung des Plangebietes.

Durch die Festsetzung der Grünfläche wird Niederschlagswasser auf naturnahe Weise zurückgehalten und gedrosselt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten. Die Rückhaltung von Oberflächenwasser soll in eine naturnah gestaltete Fläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion und einigen Baumpflanzungen integriert werden.

Durch den Ausschluss der Bepflanzung auf den Damm- und Wallbereichen soll verhindert werden, dass diese durchwurzelt werden. Die Durchwurzlung schwächt den Damm und schafft ungewollte Sickerwege. Das Freihalten des Retentionsbeckens ist also dem Umstand geschuldet, dass das Wurzelwerk der Gehölze die Dammbereiche durchdringt und die Dichtigkeit, Dauerhaftigkeit und Standfestigkeit des Beckens nachteilig beeinflussen kann. Zudem breiten sich Gehölze aus und müssen gepflegt werden, zudem sind in der Umgebung ausreichend Gehölzbestände vorhanden. Offene blütenreiche Wiesen- und Saumbestände sind dagegen gerade in der Talau ökologisch wertvoll. Eine Ausnahme bilden die Baumpflanzungen entlang der geplanten „Lauterbrücke“, diese sollen aus gestalterischen Gründen umgesetzt werden.

Im Norden des Retentionsbereichs im Bereich des Flst. Nr. 2000 befindet sich entlang der Bodelshofer Straße eine Heckenstruktur. Aufgrund der notwendigen Einsehbarkeit von der Lauterbrücke in die von Osten kommende Bodelshofer Straße sowie aufgrund der Leitungsführung des Niederschlagswassers des Plangebietes in das Retentionsbecken wird es voraussichtlich zu einer Rodung der ganzen bzw. eines Teils der Heckenstruktur auf Flst. Nr. 2000 kommen. Eine generelle Entfernung der Gehölze ist jedoch nicht notwendig. Bestehende Bepflanzungen können daher erhalten werden, falls diese dem Nutzungszweck nicht entgegenstehen.

Im Plangebiet ist eine Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen erforderlich. Diese nimmt das von Norden kommende Außenbereichswasser auf, sammelt es und führt es nach Süden ab (siehe auch Kapitel 6). Die Wallkrone, die in Form einer ca. 40 cm hohen Natursteinmauer ausgebildet ist, sitzt im Bereich der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand. Nördlich der Natursteinmauer, Richtung Außenbereich, entsteht somit eine Mulde. Die Ausbildung des Walls in Form einer Natursteinmauer verhindert die Beschädigung der Anlage durch die südlich angrenzende, festgesetzte Bepflanzung. Die Festsetzung ist getroffen, um den gemäß Landratsamt Esslingen notwendigen Schutz vor Außenbereichswasser umzusetzen.

### 9.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für öffentliche Fuß- und Radwege, private Erschließungswege sowie offene private und öffentliche Stellplätze (**FNL 1**) hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswasser soll jedoch lediglich von nicht verschmutzten Flächen versickert werden. Zudem spielen gestalterische Aspekte eine Rolle. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei privaten Erschließungswegen, Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen und privaten PKW-Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung nach einem Trennsystem. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung eines **modifizierten Mischsystems** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung sieht vor, dass das Regenwasser in einem zentralen, öffentlichen Regenrückhaltebecken süd-östlich des Baugebietes zurückgehalten und gedrosselt in die Lauter abgeleitet wird. Das voraussichtlich weniger belastete Regenwasser der Stichstraßen kann in die Regenwasserkanalisation entwässert werden. Das voraussichtlich stärker verschmutzte Niederschlagswasser der Haupteinschließung soll in die Schmutzwasserkanalisation entwässert werden. Durch die Maßnahme werden die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Abstimmungen mit dem Landratsamt hierzu haben bereits stattgefunden, das Wasserrechtsgesuch wurde am 04.12.2019 eingereicht. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde vom Landratsamt Esslingen mit Bescheid vom 19.08.2020 erteilt.

Die genannten **Dachdeckungen** werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

**Begrünte Dächer** speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Festsetzung, dass die Gebäude mit Flachdach mit einer extensiven Begrünung mit mind. 30 l/m<sup>2</sup> Retentionsvolumen ausgeführt werden müssen, resultiert aus der Entwässerungsplanung. Damit wird zudem der Stellungnahme des Landratsamts Esslingen vom 18.09.2018 gefolgt.

Die festgesetzten **Vermeidungsmaßnahmen** stammen aus der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen, StadtLandFluss, Bearbeitung: Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, 03.03.2020), die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Auf diese wird verwiesen.

Die Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Konflikte getroffen.

Hinweis: Innerhalb des § 9 (1) 20 BauGB sind lediglich die Festsetzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes können nicht über Festsetzungen gesichert werden. Diesbezüglich wird auf die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) bzw. den Umweltbericht verwiesen.

Die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“ dient der Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel) und Fledermäusen durch Baufeldfreimachungen innerhalb der Brutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Vögeln bzw. Fledermäusen.

Die Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen ist getroffen, da durch Beleuchtungseinrichtungen des geplanten Wohngebiets angrenzende Fledermausjagdhabitats durch raumwirksame Lichtemissionen entwertet werden können. Aus diesem Grund sind zur Beleuchtung des Neubaugebiets abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden. Generell haben Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen und vor allem LED-Leuchten eine vergleichsweise geringe Lockwirkung auf Insekten. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Insbesondere in Richtung der im Umfeld verbleibenden Streuobstgebiete sind Lichtemissionen zu vermeiden. Die Verwendung abgeschirmter, insektenfreundlicher Leuchten verhindert auch eine unnötige Lockwirkung auf Insekten.

Die Maßnahme hinsichtlich des Schutzes und der Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen in Ersatzhabitats dient der Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen. Aufgrund der vergleichsweise flächigen Verbreitung der Zauneidechse sowie der Flächengröße und -beschaffenheit ist eine Vergrämung in diesem Fall nicht praktikabel. Für eine Umsiedlung (Einsammeln und Verbringen) ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG erforderlich. Der Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG wurde von der Stadt Wendlingen am Neckar am 12.01.2017, ergänzt am 11.04.2017, bei der Oberen Naturschutzbehörde (RP Stuttgart) eingereicht. Die Ausnahme wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.10.2017 erteilt. Der Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG vom 12.01.2017, ergänzt am 11.04.2017, sowie der Bescheid der Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidiums Stuttgart) vom 25.10.2017 liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.2). Die gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ vom 25.11.1992 erforderliche naturschutzrechtliche Erlaubnis für die Anlage von Ersatzhabitats für die Zauneidechsen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2080, 2024 und 2025 wurde vom Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 09.01.2018 erteilt. Der Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ vom 25.11.1992 sowie der Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde (jeweils vom 15.11.2017 bzw. vom 09.01.2018) liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.3).

Die Maßnahmen zu den Holzkäferarten basiert auf der Untersuchung „Geplante Bebauung Wendlingen, Steinriegel 1a – **Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten**, Claus Wurst, Karlsruhe, im Auftrag des Fachbüros für ökologische Planungen Lissak, Heiningen, 06.03.2019“. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Die Maßnahme dient der Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass zumindest ein Teil vorhandener Entwicklungsstadien seine Metamorphose beenden kann, und ausschlüpfende Käfer der flugfähigen Arten so Populationen des Umfeldes zur Verfügung stehen können (mit denen angesichts vorhandener weiterer Laubbäume mit zu erwartenden Höhlungen ausgegangen werden kann).

Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Durchsicht besteht z.B. bei Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen oder transparenten Verbindungsgängen. Bei Spiegelungen wird die Umgebung z.B. durch Scheibentyp oder Beleuchtung reflektiert. Handelt es sich bei der Spiegelung um einen für Vögel attraktiven Lebensraum, versuchen sie, das Spiegelbild anzufliegen und kollidieren mit der Scheibe. Die Gefahr ist jeweils umso grösser, je großflächiger die Glasfront ist und je mehr attraktive Lebensräume (v.a. Gehölze) in der unmittelbaren Umgebung sind.

Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z.B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. nicht bewegliche Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich.

Um Kollisionen effektiv zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Die häufig verwendeten Greifvogelsilhouetten haben nur eine eingeschränkte Wirksamkeit und müssen in relativ großer Stückzahl angebracht werden. Bewährt hat sich vor allem die

Verwendung von halbtransparentem Material oder von Scheiben, die mit flächigen Markierungen versehen sind. Hier gibt es mittlerweile viele verschiedene Muster und Lösungen (z.B. Punkt- oder Streifenraster in unterschiedlichen Formen) und auch der individuellen Gestaltung sind wenig Grenzen gesetzt. Für einen wirksamen Vogelschutz dürfen die Zwischenräume eine bestimmte Größe nicht überschreiten, um nicht von Vögeln angefliegen zu werden. Um Spiegelungen zu vermeiden, kann außenreflexionsarmes Glas eingesetzt werden, das jedoch wiederum eine gute Durchsicht aufweist. Wenn durch diese nur das Gebäudeinnere wahrnehmbar ist und keine Landschaftsausschnitte, ist das für Vögel in der Regel unproblematisch. Weitere Details können folgender Veröffentlichung entnommen werden: Schweizerische Vogelwarte Sempach (HRSG 2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. Des Weiteren sind die Vorhabensträger auf die Vogelschlagproblematik hinzuweisen und mit entsprechenden Handreichungen zu versehen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen – Naturschutz (Artenschutz) vom 18.09.2018, wurde eine verpflichtende bauliche Umsetzung von zusätzlichen Nisthilfen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich um eine zusätzliche Artenschutzmaßnahme, die sich nicht aus den artenschutzrechtlichen Erfordernissen ableiten lässt und dazu dient, das Quartierangebot insgesamt auch für ubiquitäre Arten zu verbessern.

#### **9.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger / Stadt Wendlingen soll zum Einen die Erschließung der Reihenhäuser (Nutzungsschablone E) sichern. Zum anderen kann die somit gesicherte Leitungsstrasse für die Erstellung eines Nahwärmekonzeptes herangezogen werden.

#### **9.15 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Auf Grundlage der Verkehrlichen Untersuchung vom 20.06.2018 wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Steinriegel I “Bauabschnitt 1a“, Ing.-Büro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 29.06.2018“ erarbeitet (siehe auch Kapitel 7.8). Auf Grund dieser Untersuchung sind schalltechnische Schutzvorkehrungen erforderlich.

#### **9.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe geschützt und erhalten werden. Es handelt sich hierbei um wertvolle, erhaltenswerte Obstbaum-Strukturen. Bei der Erstellung des Städtebaulichen Konzepts wurde explizit auf diese Strukturen Rücksicht genommen und diese in das Konzept integriert (siehe auch Kapitel 4). Gemäß Umweltbericht wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Die Pflanzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets. Die Pflanzfestsetzungen (insb. pz 1) dienen darüber hinaus dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebiets und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Die Möglichkeit die festgesetzten

Pflanzstandorte verschieben zu können, soll die notwendige Flexibilität bei der späteren Realisierung sicherstellen.

Mit der Festsetzung der Ortsrandeingrünung (pz 2) soll ein Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Um die Umsetzbarkeit der Bepflanzung sicherzustellen, sind alternativ zur Entwicklung einer naturnahen Hecke, aufgelockerte Strauchpflanzungen (Gebüschgruppen) zulässig. Dies ermöglicht die Anpassung der Bepflanzung an die individuellen Rahmenbedingungen des Grundstücks. Durch die freie Anordnung der Bäume, innerhalb und außerhalb der festgesetzten pz 2-Fläche (Ortsrandeingrünung) können diese Bäume leichter gepflegt oder genutzt werden (z.B. Obstbäume). Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan in den nördlichen Grundstücken großflächig und bandartig festgesetzt. Da nicht davon ausgegangen wird (u.a. aufgrund der Größe der Grundstücke, der zulässigen Grundflächenzahl sowie den notwendigen Abstandsflächen), dass das gesamte Baufenster auch überbaut wird, steht auch einer Realisierung der Bäume im Anschluss an den Pflanzzwang in den Bereichen in denen das Baufenster nicht ausgenutzt ist nichts im Wege.

Die Pflanzliste des Umweltberichts bezieht sich auf die Veröffentlichung gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg. Diese nennt Arten wie Elsbeere und Eberesche nicht als gebietsheimisch für Wendlingen - deshalb fehlen sie in der Liste. Es besteht kein Zwang, hier Großbäume zu setzen - die Liste nennt z.B. den Feldahorn und auch Obstbäume, die ebenfalls gepflanzt werden können. Auch Vogelkirschen werden nicht groß. Insofern hat der Bauherr freie Auswahl und "muss" keine Großbäume pflanzen.

Neben der optischen Funktion haben die Grünflächen und Gehölze mit ihren klimarelevanten Funktionen eine ausgleichende Wirkung auf den Klima-Lufthaushalt und übernehmen Arten- und Biotopschutzfunktionen. Auch der Eingriff in den Boden und das Grundwasser wird durch Grünflächen minimiert. An die privaten pz2-Flächen schließt sich öffentliche Grünfläche an, wo ebenfalls Bepflanzungen / eine Eingrünung denkbar sind. Nördlich davon verläuft, in ca. 1,5 m bis 2 m Entfernung ein Feldweg.

In der pz 2-Fläche befindet sich darüber hinaus eine Maßnahme zum Abfangen des Außengebietswassers bei Starkregenereignissen. Zum Abfangen des Außengebietswassers ist am nördlichen Plangebietsrand eine Kombination aus Mulde und Wall erforderlich (siehe auch Kapitel 6). Der Wall wird dabei aus einer Natursteinmauer gebildet, die sich auf öffentlichem Grundstück (öffentliche Grünfläche) befindet. Die von der Natursteinmauer abgehende Aufschüttung zieht sich auf die privaten Flächen. Es ist vorgesehen, den Wall in einer Höhe von ca. 40 cm auszubilden. Die Ausbildung des Walls in Form einer Mauer verhindert die Beschädigung der Anlage durch die südlich angrenzende, festgesetzte Bepflanzung. Somit schließt direkt an die Ortsrandeingrünung öffentliche Grünfläche an, bei der eine Begrünung ebenfalls möglich ist. Dies kommt der Ortsrandeingrünung zugute.

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden. Gärtnerisch angelegte, aber kaum begrünte Flächen, wie ein Steingarten, sind nicht gewollt und daher ausgeschlossen. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Empfohlen wird eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (Wiesen und Säume). In diesem Zusammenhang wird auf die Bemühungen zur Förderung des innerstädtischen Artenschutzes der Stadt Wendlingen am Neckar verwiesen (städtisches Förderprogramm „Ökologische Aufwertung von privaten Hausgärten“). Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Empfohlen wird eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) (siehe auch Umweltbericht).

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung (40 cm bzw. 80 cm) von Sockelgeschossen (Tiefgaragen) hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

Durch die Topographie in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen können die Tiefgaragen in Form von Sockelgeschossen nach Süden in Erscheinung treten. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser möchte man daher eine Begrünung der Sockelbereiche (Tiefgaragen) festsetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Sockelgeschosses (Tiefgarage) ist auch der Festsetzung zur Erhöhung der Grundflächenzahl für Sockelgeschosse geschuldet. Hier soll eine städtebauliche und ökologische Einbindung entstehen.

Die Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung insbesondere am zukünftigen Ortsrand sowie der Minimierung des Eingriffs in den Klima- und Lufthaushalt (Filterung von Schadstoffen und Stäuben und Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze).

Die DIN-Normen zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

### **9.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass in dem topographisch bewegten Gelände die für die Herstellung des Straßenkörpers benötigten Flächen genutzt werden können. Insgesamt dient die Festsetzung der Sicherung der Erschließung des Bebauungsplangebietes.

### **9.18 Höhenlage**

Die Erschließung des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ soll über eine neu zu errichtende Brücke über die Lauter am östlichen Ortsrand erfolgen. Aufgrund dessen ist eine überlagernde Festsetzung notwendig.

Aufgrund der Lage im  $HQ_{100}$  sowie im  $HQ_{\text{extrem}}$  gemäß Hochwassergefahrenkarten und dem damit möglichen Überschwemmungspegel bedarf es zum Schutz vor Schäden besonderer Vorkehrungen. Für bauliche Anlagen innerhalb des Hochwasserstand  $HQ_{100}$  bzw.  $HQ_{\text{extrem}}$  wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde beim Landratsamt Esslingen beantragt (eingereicht am 22.07.2019). Im Zuge des Wasserrechtsgesuchs zur neu geplanten Lauterbrücke wurde eine „Hydraulische Untersuchung, Erläuterungsbericht, Neubau einer Straßenbrücke über die Lauter im Bereich Steinriegel, Stadt Wendlingen am Neckar, Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, 24.07.2019“ erstellt. Innerhalb der Hydraulischen Untersuchung wird das bestehende HWGK Berechnungsmodell hinsichtlich der zwischenzeitlich vorliegenden neueren Laserscannerbefliegung des Landes Baden-Württemberg aktualisiert (siehe Kapitel 2.6, 7.12).

Die berechneten Wasserspiegel unmittelbar oberhalb der Brücke liegen demnach für das  $HQ_{100}$  zwischen 271,23 m+NN und 271,24 m+NN unterhalb der Brücke zwischen 271,16 m+NN und 271,17 m+NN. Im Vergleich zu den Ergebnissen der HWGK kommt es bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss in der Lauter zu keinen Veränderungen, der mit dem aktualisierten Berechnungsmodell berechneten Wasserspiegellagen.

Die berechneten Wasserspiegel für das  $HQ_{1000}$  unmittelbar oberhalb der Brücke liegen im Bereich von 271,81m+NN und 271,82 m+NN unterhalb der Brücke zwischen 271,77 m+NN und 271,78 m+NN. Im Vergleich zu den Berechnungsergebnissen der HWGK zeigen die Neuberechnungen 1 cm-2 cm höhere Wasserstände. Diese leicht höheren Wasserstände resultieren daraus, dass der gesamte 1000-jährliche Hochwasserabfluss im Gewässerbett der Lauter verbleibt und es nicht wie bei den Berechnungen der HWGK zu einer Entlastung in das Baugebiet „Lauterpark West“ kommt. Die leicht erhöhten Wasserstände beginnen oberhalb der Wehranlage und reichen ca. bis 100 m oberhalb der neu geplanten Straßenbrücke.

Aufgrund der vorhandenen Hochwasserthematik ist die Festsetzung getroffen. Die festgesetzte Höhe setzt sich aus dem HQ100-Wert sowie einem Klimazuschlag von 0,50 m zusammen.

## 10. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen verlangen weder etwas rechtlich Unmögliches noch verstoßen sie gegen Art. 14 Abs. 1. S. 1 des Grundgesetzes (vergl. VGH Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98).

### 10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen zur **Dachform / -neigung** mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die Dachform und der Dachneigungsbereich im Plangebiet orientieren sich an dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild (siehe auch Kapitel 4). Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Die Festsetzung zur **Dachdeckung** berücksichtigt die Ortsrandlage und die nachbarschaftlichen Belange. Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und berücksichtigt die Hanglage und die weite Einsehbarkeit. Die Begrünung der Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Beschränkung in Art und Größe der **Dachaufbauten/ Dacheinschnitte** soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen. Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Zielsetzung hinsichtlich der Festsetzung der Quergiebel/ Querhaus ist eine qualitätsvolle Nutzung und gute Erschließung der Dachräume zu ermöglichen. Die Reglementierung auf 1/2 der Gebäudelänge soll die Erhöhung der Wandansicht, die durch ein Quergiebel / Querhaus erreicht wird, beschränken.

Den Festsetzungen zu Dachaufbauten / Dacheinschnitten und Quergiebel/-haus liegt ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Wendlingen vom 25.11.1997 bezüglich Dachaufbauten zu Grunde sowie bisherige Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen.

Auch die **Fassadengestaltung** prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

### 10.2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage und Topographie soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange des Gebietes berücksichtigt.

### 10.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung der beweglichen Müllbehälter und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

Die Festsetzung zu den Stützmauern wurde aus gestalterischen Gründen und zu Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen. Aufgrund der topographischen Situation sind Stützmauern und Böschungen notwendig, diese sollen jedoch in der Höhe begrenzt und begrünt werden. Insbesondere in direkter Sichtbarkeit entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine allzu hohe Ausführung der Stützmauern ausgeschlossen werden.

#### 10.4 Grenzabstände

Die Festsetzung zu den Grenzabständen unter den örtlichen Bauvorschriften ist ergänzend bzw. klarstellend zur Festsetzung „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ getroffen.

#### 10.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedenen Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

#### 10.6 Stellplatzverpflichtung

Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich Gebrauch gemacht.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken, können mehr Pkws dort untergebracht werden. Dies führt zu einem übersichtlicheren und geringer dimensionierten Straßenraum. So spielt im Zuge des umzusetzenden Städtebaulichen Konzeptes eine Rolle, dass in der HAUPTerschließungsstraße (Clara-Schumann-Straße, ehemals Planstraße A und B) öffentliche Stellplätze in umfassender Weise zur Verfügung gestellt werden. Die zur Erschließung der hinterliegenden Bereiche erforderlichen Stichstraßen sollen jedoch von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Die Idee ist, dass die öffentliche Parkierung zentral und gebündelt stattfindet – die Wohnbereiche (Stichstraßen, Mischflächen) jedoch von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden zugunsten von nutzbaren, beruhigten, offenen Wohnhöfen mit reduzierter Verkehrsfläche. Die Straßen der Wohnhöfe sind aus diesem Grund beispielsweise auch nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Müllabholung findet an den HAUPTerschließungsstraßen statt. Dadurch sollen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unterstützt werden, ebenso wie die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes. Auch soll durch die Festsetzung ein Parksuchverkehr verhindert werden, da dieser den Verkehrsfluss hemmen kann – was insbesondere im Ausbauzustand aller Bauabschnitte problematisch wäre.

Die HAUPTerschließung des Plangebietes (Clara-Schumann-Straße) ist für einen möglichen Busverkehr ausgelegt.

Die aufgeführten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe sowie Gründe der sparsamen Flächennutzung rechtfertigen, dass die Stellplatzverpflichtung, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht wird. Zusätzlich werden gemäß der neuen Landesbauordnung Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen. Durch die Erhöhung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung wird der bereits langfristig in Wendlingen am Neckar umgesetzten Regelung nachgekommen und diese u.a. aus Gründen der Gleichbehandlung auch hier festgesetzt.



**Anlagen:**

- **Umweltbericht**, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 03.03.2020/20.10.2020
  - **Habitatpotenzialanalyse**, Bereich „Gassenäcker / Steinriegel“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss / Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, 17.02.2015
  - **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen, StadtLandFluss, Bearbeitung: Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, 03.03.2020
- Anlage:** Geplante Bebauung Wendlingen, Steinriegel 1a – **Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten**, Claus Wurst, Karlsruhe, im Auftrag des Fachbüros für ökologische Planungen Lissak, Heiningen, 06.03.2019
- **Überarbeiteter Antrag** auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG vom **11.04.2017**, inkl. Anlagen vom 10.04.2017 (u.a. Vorhabenbeschreibung, Fachbeitrag Zauneidechsen, StadtLandFluss, Bearbeitung: Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, vom 07.04.2017, Darlegung der Ausnahmevoraussetzungen, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 07.12.2016)
  - **Bescheid** der Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) vom **25.10.2017** zum überarbeiteten Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG (vom 11.04.2017)
  - **Antrag** auf Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung des Landratsamtes Esslingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (vom 25.11.1992) vom **15.11.2017**
  - **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **09.01.2018** zum Antrag auf Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung des Landratsamtes Esslingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (vom 25.11.1992)
  - **Antrag** auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ vom **06.06.2016**
  - **Ergänzter Antrag** auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ vom **11.04.2017** (inkl. Anlage vom 05.04.2017)
  - **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **06.07.2017** zur Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“
  - **Antrag** auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wegen Errichtung einer Brücke über die Lauter vom **06.06.2016** (inkl. Anlagen vom 14.01.2019)
  - **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **21.01.2019** zur Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - **Antrag** auf Umwandlung eines bestehenden Streuobstbestands gemäß § 33a Abs. 2 Naturschutzgesetz BW im Rahmen des Bebauungsplans „Steinriegel 1 (BA 1a)“ vom **22.03.2021**
  - **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **14.04.2021** zur Genehmigung nach § 33 a Abs. 2 NatSchG für die Umwandlung des Streuobstbestands
  - **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim / Teck, 30.11.2015
  - **Ergänzung zum Geotechnischen Bericht** vom 30.11.2016, Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim / Teck, 16.11.2016

- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Steinriegel I“ Bauabschnitt 1a, Ing.-Büro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 29.06.2018 mit redaktionellen Anpassungen bis zum 30. Januar 2020
- **Verkehrliche Untersuchung**, Baugebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 20.06.2018