

## **Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wangerhaldenbach"**

**Gemarkung Kirchheim**

**Planbereich Nr. 12.12**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1953.

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage, welche eine Bebauung auf den Flurstücken 2408, 2409 und 2410 zum Inhalt hat eingegangen.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht parallel zur Schlierbacher Straße einen Baustreifen vor. Der südliche Teil des Geltungsbereiches kann nicht bebaut werden, da er als Bauverbotszone festgesetzt ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wangerhaldenbach“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für drei Mehrfamilienhäuser und mehrere Einfamilienhäuser, sowie ein Bürogebäude geschaffen werden.

### **2. Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 07.02.2018 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.03.2018 in Kraft getreten. Nachdem Eigentümer benachbarter Grundstücke gegen den Bebauungsplan Normenkontrolle eingereicht hatten, hat man sich zur Behebung eventueller Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB entschlossen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 1 km nordöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck und bildet den östlichen Stadteingang von Schlierbach und Göppingen kommend.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 2408, 2409 und 2410. Das Plangebiet wird im Norden durch die Schlierbacher Straße (B297), im Osten durch das bestehende Wohnhaus Nr. 90, im Süden durch den Wangerhaldenbach (Flurstück 2255) und im Westen vom Flurstück 2407/7 mit bestehender Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, die im Privatbesitz des Vorhabenträgers sind.

#### **3.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

##### **3.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an den Außenbereich an und bildet den Stadteingang von Schlierbach kommend.

##### **3.2.2 Bebauung und Nutzung**

Derzeit befinden sich ein Betriebsgebäude mit Stellplätzen und ein Wohnhaus mit Garage auf dem Flurstück 2410. Das Flurstück 2409 wird teilweise als Zufahrt und für Stellplätze genutzt. Das Flurstück 2408 ist eine Wiesenfläche.

##### **3.2.3 Erschließung**

Die Flurstücke werden über die Schlierbacher Straße erschlossen.

##### **3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Schlierbacher Straße erschlossen.

### 3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich eine Wiesenfläche.

Im Geltungsbereich befindet sich entlang des Baches am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein § 32-BNatSchG-Biotop.

#### Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 54 bis zu 72 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 63 bis zu 46 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

#### Hochwasser

Nach Auswertung der vorläufigen Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind entlang des Wangerhaldenbaches Bereiche von HQ<sub>100</sub> vorzufinden. Diese Bereiche liegen jedoch im Gewässerrandstreifen und sind somit von Bebauung nicht betroffen.

### 3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind alle in privatem Besitz.

## 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche vor.

### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt die eine Hälfte des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar und die andere Hälfte als Flächen für die Landwirtschaft.

Im Flächennutzungsplan ist der im Plangebiet verlaufende Teil des Wangerhaldenbaches als Teil eines Landschaftsschutzgebietes vermerkt. Dies entspricht jedoch nicht mehr der aktuellen Rechtslage. Das Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

### 3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Wangerhalde", Planbereich 142, vom 10.12.1953, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich einen 20 Meter breiten Baustreifen im Norden vor. Die restliche Fläche ist als Bauverbotszone ausgewiesen.

Weiterhin besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 12.12 vom 29.03.2018, welcher eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und mehreren Einfamilienhäusern vorsieht. Dieser Bebauungsplan wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geändert.

### 3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Ausbildung des Städteingangs
- Lärmschutz entlang der B 297
- Sicherstellung der Bachaue

#### 4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan soll vorwiegend Wohnnutzungen ermöglichen. Daneben sollen auch gewisse Nutzungen, die mit Wohnen vereinbar sind, zulässig sein.

#### 4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan wird Wohnraum geschaffen und der Siedlungsbereich abgerundet.

#### 4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

Es wird sichergestellt, dass der Abstand zur Bachaue aus ökologischen und landschaftlichen Gründen von der Bebauung freizuhalten ist.

#### 4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Alternativen geprüft:

Planalternative A: Bebauung näher an den Wangerhaldenbach heranrücken

Die Planalternative sieht vor die Gebäude näher an den Bach heranzurücken, um so verschiedene Wohntypen (Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) errichten zu können.

Dabei wäre jedoch sehr nahe an den Bach gebaut worden, was den städtebaulich-landschaftlichen Zielen widerspricht.

Planalternative B: Veränderung der Anzahl der Wohnungen

Die ausgelegte Planvariante zur frühzeitigen Beteiligung sah im nördlichen Bereich drei Mehrfamilienhäuser als Zweispänner mit je sechs Wohneinheiten vor, sowie im südlichen Bereich vier Doppelhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten. Insgesamt somit 26 Wohneinheiten.

Um Mehrwohnraum zu generieren wurden die Mehrfamilienhäuser als Dreispänner ausgestaltet und die Wohnungszuschnitte verändert. Das östlichste Mehrfamilienhaus konnte vergrößert werden, da die ehemals dort befindlichen Parkieranlagen für PKW und Fahrräder in die Tiefgarage integriert wurden. Durch das zusätzliche Staffelgeschoss werden weitere Wohneinheiten ermöglicht. Somit ergibt sich im Osten ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten, die beiden anderen weisen 11 Wohneinheiten auf.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Süden bleibt gleich, wird jedoch in Form von Kettenhäusern abgebildet.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Baufläche und den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Es werden Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.814 m<sup>2</sup> errichtet. Somit ergibt sich eine rechnerische GRZ I von 0,30, wenn die maßgebende Grundstücksfläche des Plangebietes zugrunde gelegt wird. Hinzukommen weitere anzurechnende Anlagen, wie bspw. Stellplätze und Garagen, sowie die Erschließung inkl. Lärmschutzwand mit ca. 1.900 m<sup>2</sup>, was zu einer rechnerischen GRZ II von 0,62 führt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewahrt. Dies zeigt ein Vergleich mit den in Wohngebieten geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Ausgehend von der in einem Wohngebiet geltenden GRZ-Obergrenze von 0,4 und unter Einbeziehung der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 mitzurechnenden Angaben wird die Obergrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lediglich in geringfügigem Ausmaß überschritten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Hs. 2 BauNVO).

Auch hinsichtlich der Geschossfläche gewährleistet das Vorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Es wird eine Geschossfläche von ca. 4.144 m<sup>2</sup> realisiert. Rechnerisch entspricht dies einer GFZ von 0,69. Dies liegt deutlich unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Wohngebiete (1,2).

Eine 4,00 m hohe absorbierende Lärmschutzwand im Norden schirmt die Wohnbebauung vom Lärm der Bundesstraße ab. Weiterhin sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den drei Mehrfamilienhäusern zu ergreifen, um die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohngebäude, die entsprechend einem Allgemeinen Wohngebietes einzustufen ist, zu erreichen.

Im Süden sind großflächige Retentionsflächen angelegt, um das Niederschlagswasser rückzuhalten und in den Wangerhaldenbach einzuleiten.

Das Schmutzwasser wird einem Gemeinschaftspumpwerk zugeführt und über dieses dem vorhandenen aber hoch liegenden Mischwasserkanal in der Schlierbacher Straße zugeleitet.

Maßnahmen zur Minderung des Regenwasserabflusses werden durch die vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelte Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrat und durchlässige Befestigung von Stellplätzen und Verkehrsflächen erreicht.

Die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser in Sickermulden ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ( $10^{-9} \leq k_f \leq 10^{-7}$  m/s) und geringem Flurabstand nicht möglich.

Der verbleibende Regenwasserabfluss wird daher einer Rückhalte mulde zwischen den Gärten der Wohnhäuser 1 bis 8 und dem Gewässerrandstreifen am Wangerhaldenbach zugeleitet.

Entsprechend dem Längsgefälle des Baches wird die Retentionsmulde unterteilt in 3 gleich große Abschnitte mit jeweils eigener Drosselung und Überlauf in den darunter liegenden Abschnitt.

Der Abfluss aus der Mulde wird zurückgehalten für alle Ereignisse, die einmal in 5 Jahren zu erwarten sind und gedrosselt in den Wangerhaldenbach eingeleitet.

Ein Wasserrechtsverfahren zur Einleitung in das Oberflächengewässer, sowie zur bauzeitlichen Absenkung des Grundwasserspiegels wurde vom Vorhabenträger am 21.12.2016 beim Landratsamt gestellt. Für die Absenkung des Grundwasserspiegels wurde mit Schreiben vom 06.04.2017 eine stets widerrufliche Erlaubnis für die temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels erteilt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung wurde am 09.06.2017 erteilt und bis zum 31.12.2032 befristet.

Die Wohnanlage wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen.

Im lärmgeschützten Bereich wird der nach Landesbauordnung notwendige Spielplatz mit barrierefreiem Zugang geplant.

Nach Süden werden keine bzw. nur geringfügige Geländeänderungen vorgenommen. Von den Terrassen führen Treppen in die Gartenbereiche, die jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Der Freiflächenplan beinhaltet die Maßnahmen des Umweltberichts zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und liefert eine verbindliche Aussage zur Freiflächengestaltung.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen und wird deshalb als Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind auch gewisse Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und diese ergänzen, zulässig. Zulässig sind auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung lassen eine Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um gegebenenfalls Spielräume für entwicklungsbedingte notwendige Anpassung einräumen zu können. Auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten

Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Vorhaben umfasst im Norden 3 Mehrfamilienhäuser mit 35 Wohneinheiten und im Süden 7 Einfamilienhäuser sowie ein Bürogebäude. Dieses Vorhaben ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Vorhaben- und Erschließungspläne geregelt, die mit Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die daraus rechnerisch ermittelte Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl des Vorhabens gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen geregelt. Die drei Baufenster im Norden vollziehen die dort nach den Vorhaben- und Erschließungsplänen vorgesehenen drei Mehrfamilienhäuser nach. Das im Süden festgesetzte längliche Baufenster soll nach den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit Einfamilienhäusern und einem Bürogebäude im Kettenhaustyp bebaut werden.

### 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Leitungsrecht zu Gunsten Grundstückseigentümer südlich des Wangerhaldenbachs festgesetzt.

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

Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens und Wahrung ökologischer Belange ist die Fläche als Abstand und Übergang zum Außenbereich von jeglicher Bebauung frei zu halten. Hierzu zählen auch Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen.

Die Maßnahmen werden festgesetzt, um der Bachau genügend Raum zu geben und sie vor einer Bebauung zu bewahren.

### 5.6 Fläche zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der B 297 sind zur Einhaltung der Richtpegelwerte gemäß DIN 18005 geeignete bauliche Maßnahmen in Form einer absorbierenden Schallschutzwand entlang der B 297 vorzusehen.

Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Einzelheiten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Es ist eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die geplanten Nutzungen hinreichend zu schützen und damit das gewichtige Ziel der Aktivierung einer innerstädtischen Fläche zu erreichen.

Aus der Untersuchung der Schallimmissionen vom 12.04.2019 wurden die Lärmpegelbereiche abgeleitet und im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

### 5.7 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur oberflächennahen Ableitung des Niederschlagswassers wird eine Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich der Einmündung der Privatstraße in die B 297 ist ein verkehrssicheres Einbiegen von Fahrzeugen in die B 297 gewährleistet, wenn hinreichende Sichtfelder freigehalten werden. Die Sichtfelder wurden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 ermittelt. Die im Geltungsbereich liegenden Bereiche der Sichtfelder wurden in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

### 5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Entlang des Baches wird der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Entlang des Baches werden außerdem das Biotop nach § 32 BNatSchG und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub> Fläche) nachrichtlich übernommen.

## 5.10 Hinweise

**2.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

**2.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.

**2.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Die Ausführungen im Umweltbericht vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle vom 28.07.2017, sowie die Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle vom 28.07.2017 sind zu beachten.

**2.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

**2.5** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet "Versteinerungen Holzmaden" (gem. § 22 DSchG).

**2.6** Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Ausführungen im Geotechnischen Bericht vom Büro BWU vom 27.11.2015 mit Ergänzung vom 28.10.2016 sind zu beachten.

**2.7** Für die Bemessung der Einleitungwassermenge in den Vorfluter, für das anfallende Oberflächenwasser aus dem o.g. Bebauungsplan, ist der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet zu Grunde zu legen. Nach dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (Punkt 3.3.7) ist die Drosselspende  $q_{Dr} = 5,00$  l/s ha (siehe auch Punkt „Gewässer“ dieser Stellungnahme) anzusetzen.

Für die Einleitung in das Gewässer (Wangerhaldenbach) ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

**2.8** Das Plangebiet liegt in der Talau des Wangerhaldenbachs. Die Grundwasserstände im Plangebiet sind dem WBA nicht bekannt, eine Grundwasserführung in den Talablagerungen aus Lockergestein ist anzunehmen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird dringend empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Untergeschosse im Hochwasserfall unter Grundwassereinfluss geraten können. Es wird daher dringend empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

**2.9** Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Gesundheitsamt zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.

**2.10** Die Ausführungen im Schallgutachten vom Büro Bauphysik 5 vom 12.04.2019 sind zu beachten.

## **6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

### 6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Grundstückseigentümer Herr H. Bauer plant die Neubebauung seiner Grundstücke (Flst.-Nr. 2408, 2409 und 2410) in der Schlierbacher Straße in Kirchheim unter Teck. Ziel des Bebauungsplans für die geplante Wohnbebauung „Wangerhaldenbach“ ist es, neue Wohnräume für Kirchheim bereitzustellen. Der geplante Geltungsbereich des Baugebiets liegt im Nordosten der Gemarkung und wird nach Norden durch die Schlierbacher Straße, nach Osten durch ein bestehendes Wohngebäude, südlich durch den

Wangerhaldenbach und im Westen durch den besiedelten Innenbereich von Kirchheim begrenzt. Der geplante Vorhabensbereich hat eine Gesamtfläche von 8.149 m<sup>2</sup>.

Planungsrechtlich wird die Wohnsiedlung als Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht den Neubau von drei Mehr- und acht Kettenhäusern vor. Der Anschluss an die Schlierbacher Straße sowie die Erschließung innerhalb des Gebiets erfolgt über eine Privatstraße. Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Schlierbacher Straße geplant. Für das Regenwassermanagement ist der Bau von einem 438 m<sup>2</sup> großen Retentionsbecken entlang des Auwaldstreifens sowie ober- und unterirdische Regenwasserkanäle innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Acker- und Grünlandzahlen von 59 bis 60 kennzeichnen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit sowie eine größtenteils mittlere und hohe Wertigkeit für das Schutzgut Boden insgesamt (Wertstufen 2 und 3). Ausgenommen hiervon sind die versiegelten Flächen ohne Bodenfunktion mit sehr geringer Wertigkeit (bestehendes Gebäude und Straße). Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind im Vorhabensraum nicht vorhanden, südlich des Geltungsbereichs fließt jedoch der Wangerhaldenbach. Aufgrund des im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grundwassergeringleiters Unterjura wird das Teilschutzgut Grundwasser im nördlichen Bereich mit „gering“ (Wertstufe 2) bewertet. Der südliche Teil entlang des Wangerhaldenbachs hingegen wird durch alluviale Talschotter (junge Talfüllungen) charakterisiert, weshalb hier das Teilschutzgut Grundwasser als „hoch“ (Wertstufe 4) zu bewerten ist. Versiegelte Flächen wie Straßen, Wege und bebaute Flächen werden mit „sehr gering“ (Wertstufe 1) bewertet. Das Schutzgut Klima/Luft wurde hinsichtlich des Abbaus oder der Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen insgesamt als „hoch“ (Wertstufe 4) eingestuft. Große Teile des Vorhabensbereichs wurden hinsichtlich der Landschaftsbildqualität und Erholungsfunktion als „gering“ bewertet. Lediglich im Süden befindliche Teilbereiche weisen eine mittlere Wertigkeit auf (Wertstufe 3). Die vorhandenen Biotopstrukturen zeichnen sich durch einen großen Anteil geringwertiger Biotoptypen wie Zierrasen, Blumenbeete und Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur aus. Zu den mittelwertigen Biotoptypen zählen neben der Fettwiese mittlere Standorte und der grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation diverse Gehölzbiotope. Der gewässerbegleitende Auwaldstreifen ist der einzige hochwertige Biotoptyp im Vorhabensgebiet. Die Auwaldvegetation ist zudem ein nach § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Als Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie wurden im Planungsraum der Lebensraumtyp Auwälder mit Erle, Esche, Weide [91E0\*] erfasst. Vorkommen von Arten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie Vorkommen der Zauneidechse als national oder europarechtlich geschützte Arten, erfordern die besondere Berücksichtigung des Artenschutzrechts (vgl. saP).

Flächenumwandlung, Versiegelung und die für die Betriebszwecke erforderliche Überbauung führen zu dauerhaftem Flächenverlust und folglich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild- und Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Durch die geplante extensive Dachbegrünung sowie die Überdeckung baulicher Anlagen im Bereich der Tiefgarage können Eingriffe in das Teilschutzgut Grundwasser verringert werden. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Lärmemissionen werden durch den Bau einer Lärmschutzwand zum größten Teil vermieden. Infolge des Vorhabens besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild- und Erholung. Der durch das Vorhaben betroffene FFH-Lebensraumtyp Auwälder mit Erle, Esche und Weide [91E0\*] kann planintern sowie kleinflächig planextern gleichartig wiederhergestellt werden. Eingriffe in den nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotop können durch eine gleichartige Wiederherstellung der betroffenen Biotoptypen vollständig kompensiert werden.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der streng geschützten Zauneidechse werden vor Baubeginn auf einer erforderlichen Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup> Ersatzhabitate (FSC-Maßnahmen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Weiterhin werden zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste im gesamten Vorhabensbereich unter Beachtung entsprechender Bauzeitenbeschränkungen die vorhandenen Zauneidechsen vor Baubeginn abgesammelt und in die zuvor neu angelegten Ersatzhabitate verbracht. Baubedingt kann es ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen bei der Baufeldräumung zur Tötung von Individuen der Zauneidechse kommen. Für die Umsetzung der Tiere in die neu angelegten Habitate im Umfeld des Plangebiets müssen Tiere gefangen werden, was den Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 erfüllt (vgl. saP). Aus diesem Grund wird beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme gestellt.

Für die Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Lokalpopulation der Zauneidechse sind planexterne Flächen notwendig. Diese FCS-Maßnahmen-Fläche befindet sich nordöstlich des Vorhabensgebiets. Dort werden 1.000 m<sup>2</sup> eidechsegerecht in Form von vier Steinriegeln hergestellt.

Vom geplanten Vorhaben sind mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäuse betroffen. Der Verlust wird zuvor durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet kompensiert (CEF-Maßnahmen, vgl. Kap.5.3).

Um Individuenverluste bei Brutvögeln bzw. Fledermäusen zu vermeiden, werden Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt (1. Oktober bis 29. Februar). Die Baumhöhlen im Vorhabensbereich werden unmittelbar vor der Fällung der Höhlenbäume auf die Präsenz von Fledermäusen geprüft und dann fachgerecht verschlossen. Gleiches gilt für das bestehende Gaststättengebäude.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Klima/Luft sowie Boden können durch das geplante Maßnahmenkonzept planintern sowie durch den Ankauf von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg vollständig kompensiert werden.

## 6.2 Zusammenfassung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Vorhabenträger plant als Grundstückseigentümer auf den Flst.-Nrn. 2408, 2409 und 2410 in der Schlierbacher Straße in Kirchheim unter Teck die Aufstellung des Bebauungsplans „Wangerhaldenbach“. Geplant ist die Errichtung von drei Mehrfamilien- und acht Einfamilienhäusern.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde bei den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie bei der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind. Grundlage hierfür waren Erhebungen im Jahr 2016. Dabei wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 35 Vogelarten (vgl. Kap. 3.1) nachgewiesen. Davon sind insgesamt 19 Arten als Brut- oder Reviervögel einzustufen, der Rest trat als Nahrungsgast auf oder wurde beim Überfliegen beobachtet. Wertgebende Brutvogelarten waren im Vorhabensbereich nicht anzutreffen, im Untersuchungsgebiet waren Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Star (*Sturnus vulgaris*) mit ein bis drei Brutpaaren vertreten. Mit Großem Mausohr (*Myotis myotis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) wurden drei Fledermausarten zweifelsfrei im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (vgl. Kap. 3.2). Darüber hinaus erfolgten Rufaufnahmen, die der Artengruppe der Bartfledermäuse (Kleine Bartfledermaus *Myotis mystacinus*, Große Bartfledermaus *Myotis brandtii*) zugeordnet wurden. Sie überfliegen den Vorhabensbereich vornehmlich auf Transferflügen, der gewässerbegleitende Auwaldstreifen im Süden stellt eine wichtige Leitstruktur dar. Innerhalb des zum Rückbau bestimmten Gebäudes wurden Fledermausrufe aufgezeichnet, die wahrscheinlich von Zwergfledermäusen stammen. Desweiteren wurden neun Bäume mit fledermausrelevanten Höhlen festgestellt. Mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde im nördlichen Vorhabensbereich zwischen den Gebäuden und der angrenzenden Straße eine streng geschützte und in Anhang IV der FFH-RL gelistete Reptilienart festgestellt (vgl. Kap. 3.4). Trotz vorhandener Habitatpotenziale entlang des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens erfolgten kein Nachweis der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*, Kap. 3.3).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (vgl. Kap. 5.2.1), eine Ausweisung von Tabuflächen, eine Umzäunung der Tabuflächen sowie zu einem späteren Zeitpunkt Fang und Umsetzung der vorhandenen Zauneidechsen aus den Tabuflächen (Kap. 5.2.2) sowie eine Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen (Kap. 5.2.3) vor. Für entfallende Quartiermöglichkeiten diverser Fledermaus- und Brutvogelarten sehen vorgezogen umzusetzende Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, vgl. Kap. 5.3) die Ausbringung von Fledermauskästen und künstlichen Nisthilfen vor (vgl. Kap. 5.3.1). Verbote nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbot) werden nach bisheriger Kenntnis bei Einhaltung und Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen für die genannten Arten nicht verletzt. Hinsichtlich der Zauneidechse wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten erforderlich sowie die Anlage von neuen Habitatflächen im Rahmen funktionsichernder Maßnahmen (FCS). Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen (vgl. Kap. 5.5).

Genauere Ausführungen sind dem Umweltbericht und der saP zu entnehmen.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht, sowie dem Bericht zur Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) wird das geplante Vorhaben als mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar angesehen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt. Das Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Folgende Maßnahmen sind vom Vorhabenträger auszuführen:

- Maßnahme 1: Eingrünung der vom Vorhabenträger erstellten Lärmschutzwand
- Maßnahme 2: Stellplatzbegleitende Gehölzpflanzung
- Maßnahme 3: Pflanzung von Baumgruppen
- Maßnahme 4: Eingrünung der Retentionsfläche
- Maßnahme 5: Pflanzung von Solitärgehölzen im Privatgarten der Einfamilienhäuser
- Maßnahme 6: Extensive Dachbegrünung
- Maßnahme 7: Wiederherstellung des Lebensraumtyps Auwälder mit Weide
- Maßnahme 8: Aushang künstlicher Nisthilfen
- Maßnahme 9: Aushang von Fledermauskästen
- Maßnahme 10: Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

Weitergehend ist u.a. darauf zu achten, dass die Eidechsen in das fertiggestellte Ersatzhabitat unter fachmännischer Begleitung umgesetzt werden, Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden, Ausweisung von Tabuflächen durchgeführt werden, insektenfreundliche Außenbeleuchtung verwendet wird, eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen wird und die Maßnahmen durch ein Monitoring überwacht werden.

Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Umsetzung der Eidechsen wurde unter Heranziehen des Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle am 30. März 2017 beantragt und mit Schreiben vom 04.05.2017 erteilt.

### 6.3 Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### 7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die Planung hat Auswirkungen auf in der Umgebung vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen. Dies betrifft insbesondere zum einen Lärmimmissionen planbedingter Verkehrsbewegungen und zum anderen die Verträglichkeit der Planung mit den Immissionen umliegender Gewerbebetriebe. Zur Bewältigung dieser Immissionskonflikte wurde im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB eine umfassende schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese Untersuchung des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 12.04.2019 kommt insofern zu folgendem Ergebnis:

#### 7.1.1 Schallimmissionen der schalltechnisch relevanten umliegenden Gewerbebetriebe

In der Umgebung des geplanten Baugebietes Wangerhaldenbach befinden sich unterschiedliche Gewerbebetriebe, die im Hinblick auf die Planung schalltechnisch relevant und damit zu bewerten sind. Im Einzelnen handelt es sich um:

- den Gewerbepark in der Alten Schlierbacher Straße 35 in südöstlicher Richtung
- den Autohandel auf dem Grundstück Schlierbacher Str. 84
- den Lagerplatz auf dem Grundstück Schlierbacher Str. 74

Nach der schalltechnischen Untersuchung vom 12.04.2019 liegen die Schallimmissionen durch den Gewerbepark in der Alten Schlierbacher Straße 35 an der zukünftigen Bebauung im Bereich der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete können nur mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Die Berechnung erfolgte auf der Basis eines schalltechnischen Gutachtens, das der Betreiber des Gewerbeparkes vorgelegt hat.

Die Immissionspegel für den Autohandel und den Lagerplatz wurden mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach der DIN 18005 - Schallschutz im Hochbau“ für Gewerbebetriebe berechnet.

Im Zeitraum nachts ist auf diesen Grundstücken kein gewerblicher Betrieb bzw. es sind Betriebszeiten vorgegeben, die einen Betrieb nachts ausschließen, weshalb eine Bewertung der Schallimmissionen für den Beurteilungszeitraum nachts entfällt.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden, bezogen auf den jeweiligen Betrieb, eingehalten. Werden die Schallimmissionen sämtlicher Gewerbebetriebe als Gesamtlärmbelastung

betrachtet ergibt sich am Haus 1 eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Obergeschoss um 0,1 dB(A). Falls die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) unterschritten werden müssen, sind ab dem Obergeschoss am Balkon des Hauses 1 Schallminderungsmaßnahmen notwendig.

Um die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete zu unterschreiten sind umfangreiche Schallminderungsmaßnahmen notwendig.

Die Schallminderungsmaßnahmen sind entlang der Grundstücksgrenze zum Gebäude Schlierbacher Straße 84, und vor den Hallen im Gewerbepark erforderlich.

Die TA-Lärm enthält auch eine Regelung für sogenannte Gemengelagen, wenn eine zum Wohnen dienende Fläche an gewerbliche genutzte Flächen grenzt bzw. die Wohnbebauung an Gewerbeflächen heranrückt. In diesem Falle können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugrunde gelegt werden. Inwieweit die Regelung für das Baugebiet Wangerhaldenbach angewendet werden kann, muss geprüft werden. Für die Gewerbebetriebe würde dies eine größere Sicherheit auch für zukünftige Veränderungen bewirken und es könnte auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

### 7.1.2 Schallimmissionen durch die Zufahrt des Vorhabens

Das Baugebiet wird über die bereits bestehende Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum Gebäude Schlierbacher Straße 84 angefahren. In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.04.2019 wurde auch ermittelt, welche Auswirkungen die im Plangebiet liegende Zu- und Abfahrt auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen hat. Am Nachbargebäude Schlierbacher Straße 84 ergibt sich ein Beurteilungspegel im Zeitbereich tags von bis zu  $L_r = 49,7$  dB(A) und nachts von bis zu  $L_r = 44,6$  dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die für den Neubau von Straßen gilt, von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) werden unterschritten.

An den nächstgelegenen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet (Haus A) ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel im Zeitbereich tags von bis zu  $L_r = 52$  dB(A) und nachts von bis zu  $L_r = 43$  dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Zeitraum tags werden eingehalten, im Beurteilungszeitraum nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 40 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) zugrunde gelegt, zeigt sich, dass die Immissionswerte unterschritten werden. Da die Immissionsbelastung an der geplanten Bebauung von der Nutzung der eigenen Stellplätze ausgeht, wird ein ausreichender Schallschutz erreicht, wenn die Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber Außenlärm umgesetzt werden.

### 7.1.3 Reflektion von Verkehrslärmimmissionen durch die Schallschutzwand und die Fassaden der Mehrfamilienhäuser

Der Schallgutachter ist in einer Aktennotiz vom 24.02.2017 auch näher auf die Auswirkungen der Lärmschutzwand auf die nördliche Nachbarschaftsbebauung eingegangen. Der Gutachter führt aus, dass es durch die schallabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand keinen reflektierenden Schallanteil gibt und sich die Immissionsbelastung der gegenüberliegenden Gebäude gegenüber der derzeitigen Situation daher nicht verändert.

An der nördlich der B297 liegenden Wohnbebauung ist auch nicht aufgrund einer Reflexion der Immissionen des Straßenverkehrslärms durch die Fassaden der geplanten drei Mehrfamilienhäuser, die über die Lärmschutzwand hinausragen, eine Zunahme der Immissionen zu befürchten. Nach einer Aktennotiz des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 28.06.2017 führt die geplante Bebauung insofern zu einer geringfügigen Zunahme der Beurteilungspegel an den Gebäuden nördlich der Schlierbacher Straße. Diese geringfügige und nicht wahrnehmbare Zunahme ist jedoch hinnehmbar. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird an allen maßgeblichen Immissionsorten nördlich der Schlierbacher Straße sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten.

## 7.2 Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen

Unter Ziffer 7.1.1 wurde dargelegt, dass die Planung mit den umliegenden und für die Planung schalltechnisch relevanten Gewerbebetrieben verträglich ist. Aufgrund der Lage entlang der B297 stellt sich jedoch auch die Frage der Verträglichkeit der Planung mit den Immissionen des Straßenverkehrslärms.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Straßenverkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 12.04.2019 nochmals Bei der Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr wurden die aktuellen Verkehrsmengen aus einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2017 verwendet. Gegenüber früheren Berechnungen ergeben sich wegen der Abnahme der Verkehrsmengen auch geringere Beurteilungspegel.

Die Beurteilungspegel erreichen je nach Gebäudefassade Werte zwischen 66 dB(A) und 43 dB(A). Im Beurteilungszeitraum nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 59 dB(A) und 36 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden je nach Gebietseinstufung um bis zu 19 dB(A) überschritten. Vergleicht man die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung ergeben sich Pegelüberschreitungen um bis zu 10 dB(A). Die höheren Schallpegel ergeben sich dabei an den Nordfassaden der Mehrfamilienhäuser und der Häuser 7 und 8. An den Südfassaden der Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser und zwischen den Gebäuden sind die Beurteilungspegel durch die schallabschirmende Wirkung der Bebauung deutlich niedriger.

Um in den Gebäuden einen entsprechenden Schallschutz zu erreichen, werden die Außenlärmpegel an den jeweiligen Fassaden angegeben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dann der entsprechende Schallschutznachweis gegenüber Außenlärm erstellt.

### 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die durch den Bebauungsplan zugelassene Bebauung liegt längs der B297 und außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. In diesem Bereich sind bei Bauvorhaben grundsätzlich die Anbauverbote nach § 9 FStrG zu beachten. Diese gelten jedoch nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 45 Straßenbetrieb- und Verkehrstechnik, ist ein Heranrücken der Mehrfamilienhäuser an die Bundesstraße bis 10 m möglich. Einvernehmen besteht auch hinsichtlich der geplanten Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße.

Auf die Anlage einer Linksabbiegespur kann zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Falls hier bis 5 Jahre nach Baufertigstellung des letzten Gebäudes ein Unfallschwerpunkt entsteht, ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt, dass die Linksabbiegespur auf Kosten des Vorhabenträgers nachträglich herzustellen ist.

Aufgrund der Situation, dass ortsauswärts ein Neubau entlang der freien Strecke entsteht und ortseinwärts der Bestand angrenzt, werden die im Einmündungsbereich der Privatstraße in die Bundesstraße erforderlichen Sichtfelder nach der RAS06 berechnet (Vorabstimmung mit Regierungspräsidium am 17.04.2019). Die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) enthalten jedoch insofern keine abweichenden Vorgaben.

Die Zufahrt in die Bundesstraße befindet sich fast an gleicher Stelle wie die bislang bestehende Zufahrt. Da das Niveau der Zufahrt leicht angehoben wird, verbessert sich die Sicht zum Bestand (bisher Anfahren am Hang). Sofern die neue Situation darüber hinaus unbefriedigende Verkehrsverhältnisse erzeugen sollte, sollen flankierende Maßnahmen gemäß der Ausführung der RAS 06 ausgeführt werden (siehe 6.3.9.3 RAS 06). Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

### 7.4 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Um die Planung umzusetzen sind keine bodenordnenden Maßnahmen wie Umlegung oder Grunderwerb notwendig.

Durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen der südlichen Baureihe und der Retentionsfläche wird ein naturnaher Übergang geschaffen und die Eingriffe minimiert.

Die Retentionsfläche ist für die Oberflächenentwässerung notwendig.

### 7.5 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen, was auch im Durchführungsvertrag so geregelt ist.

Der städtische Haushalt wird nicht belastet.

## 7.6 Flächenbilanz

Baugebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen“	5999 m <sup>2</sup>
Retentionsfläche	442 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen	498 m <sup>2</sup>
Uferbereich/Böschung	320 m <sup>2</sup>
<u>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	<u>890 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	8149 m <sup>2</sup>

## 8. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für das Bebauungsplanverfahren erstellt und werden Bestandteil der Begründung:

- Schallgutachten vom Büro Bauphysik 5 vom 12.04.2019
- Aktennotiz zur Beschaffenheit der Schallschutzwand vom 24.02.2017
- Entwässerungskonzept vom 19.12.2016
- Entwässerungsgesuch der PLANGRUPPE EMHARDT vom 13.12.2016 / 04.08.2017
- Geotechnischen Bericht vom Büro BWU vom 27.11.2015 mit Ergänzung vom 28.10.2016
- Umweltbericht vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle vom 14.10.2019
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle vom 28.07.2017
- Lüftungsgutachten Tiefgarage vom 16.08.2017