

Gemeinde Wurmberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„QUELLENÄCKER II“

vom 23.09.2021

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Wurmberg ist, bedingt durch die Lage und die vorhandenen guten Infrastruktureinrichtungen, ein attraktiver Wohnstandort.

Der gesamte Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu, hat durch die Nähe zu Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim sowie die gute überörtliche Verkehrsanbindung eine hohe Standortgunst entwickelt. Dies führt dazu, dass sich in den letzten Jahren renommierte Unternehmen angesiedelt haben. Gemeinsam mit den Traditionsunternehmen in der Region bieten sie vielfältige Arbeitsplätze. Dies führt, zusammen mit der hohen Nachfrage der ortsansässigen Bewohner, zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Gemeinde Wurmberg eine Bevölkerungsentwicklung von 2.920 Einwohner bis zum Jahr 2018 berechnet. Die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren verlief deutlich positiver, sodass die Gemeinde derzeit 3.230 Einwohner (Stand 30.09.2020) zählt. Die positive Einwohnerentwicklung spricht für die weitere Wohnbauflächenentwicklung.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland, möchte die Gemeinde Wurmberg die beiden Gebiete „Banntor-Gasse II“ und Quellenäcker II“ möglichst zeitnah realisieren, um zum einen der Nachfrage von den Alteigentümern gerecht zu werden und zum anderen zudem selbst eine entsprechende Anzahl an Baugrundstücken in kommunalen Besitz anbieten zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, dass den Ortsrand an dieser Stelle abrundet und einen fließenden Übergang in die umliegende Landschaft schafft. Der vorliegenden Nachfrage insbesondere nach Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern wird Rechnung getragen.

Aktuell bestehen im Gemeindegebiet keine Neubauflächen, die zeitnah realisiert werden können. In der Folge hat der Gemeinderat am 21.06.2018 beschlossen, für das Gebiet „Quellenäcker II“ einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,93 ha.

2 Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach § 13b BauGB erfolgen.

Die Regelung sieht vor, für Flächen im Außenbereich ein beschleunigtes Verfahren analog zum § 13a BauGB zuzulassen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 13b BauGB nimmt im Wesentlichen Bezug auf § 13a BauGB, spezifiziert jedoch die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB. Für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13b Satz 1 BauGB

1. Reglementierung der Plangebietsgröße i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan „Quellenäcker II“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 2,93 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich auf 8.576 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 10.000 qm.

Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB gewählt werden kann

2. Zulässigkeit von Wohnnutzung

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dieser Gebietstyp dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

3. Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sich die Flächen an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet schließt im Norden und im Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung und somit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13b Satz 2 BauGB

Voraussetzung Befristung des § 13b BauGB

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn das Verfahren (die Einbeziehung von Außenbereichsflächen) bis zum 31.12.2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2018 gefasst. Das Verfahren soll nun zügig durchgeführt werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlic der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.1.5 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

1. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1. BauGB
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

2. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13b BauGB; weniger als 10.000 qm Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt

(siehe hierzu Kapitel 8). Eine artenschutzfachliche Untersuchung ist durchgeführt worden.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen „Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) umfasst das Planungsgebiet „Quellenäcker II“ Wohnbauflächen, Sonderbauflächen „Gartenhausgebiet“ und Landwirtschaftsflächen. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht voll umfänglich gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch schon deshalb nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet relativ klein ist und die mögliche Wohnbauflächenentwicklung in dieser Größenordnung bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft wurde.

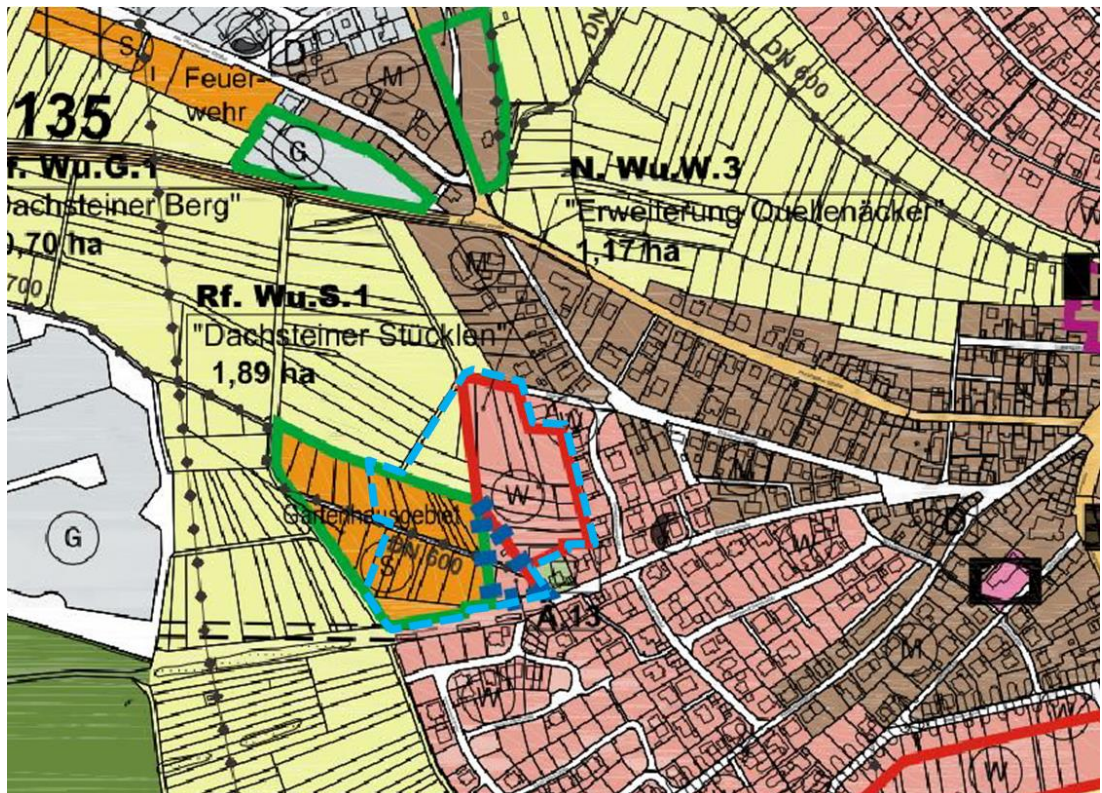


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012) Abgrenzung des Plangebietes in **blau**

Im Zuge der Fortschreibung wurde das Gebiet „Quellenäcker“ z.T. als Neudarstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wurde 2012 unter der Maßgabe genehmigt, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechend einer verfahrensmäßigen Staffe- lung erst dann zum Gegenstand eines Bebauungsplans gemacht werden dürfen, wenn eine der ausgewiesenen Wohnbauflächen in einen rechtskräftigen Bebau- ungsplan überführt wurde und die dortigen Baugrundstücke zu mindestens 80% bebaut sind.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen – Einwohnerentwicklung und Nachfrage nach Wohnraum – grundlegend geändert. Im Zuge der Fort- schreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Gemeinde Wurmberg eine Bevölkerungsentwicklung von 2.920 Einwohner bis zum Jahr 2018 berechnet. (Die Prognose des statistischen Landratsamtes lag noch unter diesem Wert.) Die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren verlief deutlich positiver, sodass die Gemeinde derzeit 3.230 Einwohner (Stand 30.09.2020) zählt.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung und der geänderten rechtlichen Rah- menbedingungen (Novellierung Baugesetzbuchs in Form der BauGB-Novelle 2017, u.a. § 13b BauGB,) hat die Gemeinde Wurmberg mit dem Landratsamt die Vereinbarung getroffen, dass Grundstücke, die im Zuge eines Umlegungsverfah- rens mit einem Baugebot / Bauverpflichtung belegt werden, anstelle des Nach- weises der tatsächlichen Bebauung, anerkannt werden.

Der Gemeinderat hat die Bauverpflichtung dann am 26.07.2016 wie folgt be- schlossen:

1. Zur Sicherstellung der Bebauung ist bei der Entwicklung neuer Wohnbauge- biete im Wege einer vereinbarten amtlichen Umlegung eine einheitliche Bau- verpflichtung (mit Ankaufrecht für die Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung) für alle künftigen Wohnbaugrundstücke zwingend zu berücksichtigen.
2. Inhaltlich wird die Bauverpflichtung für alle Bauplätze wie folgt festgelegt:
 - a) Die Frist für den Baubeginn beträgt 5 Jahre ab Fertigstellung der Erschlie- ßung des Baugebiets bzw. Freigabe der Hochbaumaßnahmen
 - b) In begründeten Ausnahmefällen ist eine einmalige Verlängerung der Frist für den Baubeginn um 2 Jahre möglich.
 - c) Das zu errichtende Wohngebäude ist innerhalb von 2 Jahren nach Baube- ginn bezugsfertig fertigzustellen.

Im Jahr 2017 wurde zudem für die Gemeinde Wurmberg eine Potenzialflächenun- tersuchung für Wohnbauflächen nach § 13b BauGB erarbeitet. Der Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächen lagen zunächst die Vorgaben des § 13b BauGB zu Grunde. Daher wurden Flächen gesucht, die an die bestehende Bebauung an- schließen und für die für Wohnbauerweiterungen in Frage kommen.

Die untersuchten Flächen setzen sich u.a. zusammen aus bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu, genehmigt am 31.10.2012, untersuchten Flächen, Flächen für die in den letzten Jahren städtebauliche Überlegungen / Konzepte erstellt wurden und Flächen, die sich darüber hinaus für eine Wohnbauerweiterung anbieten.

Insgesamt wurden in Wurmberg fünf Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohn- bau-Ortserweiterung im Zuge des § 13b BauGB (Potenzialflächenuntersuchung) untersucht. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass u.a. die Fläche „Quellenäcker II“ als für die Wohnbau-Ortserweiterung mit „zu empfehlen“ bewertet wird. Die Be-

wertung bestätigt somit die bereits im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung getroffene Entscheidung diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dies nun umgesetzt werden.

3.2 Bebauungspläne

Im Süden und im Osten grenzen jeweils Allgemeine Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Süden wird der bauliche Bestand durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quellenäcker“ geregelt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stangenäcker - Schießmauer“ an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst am südlichen Rand einen kleinen Abschnitt des bestehenden Bebauungsplans „Stangenäcker – Schießmauer“. Das bestehende Planungsrecht wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

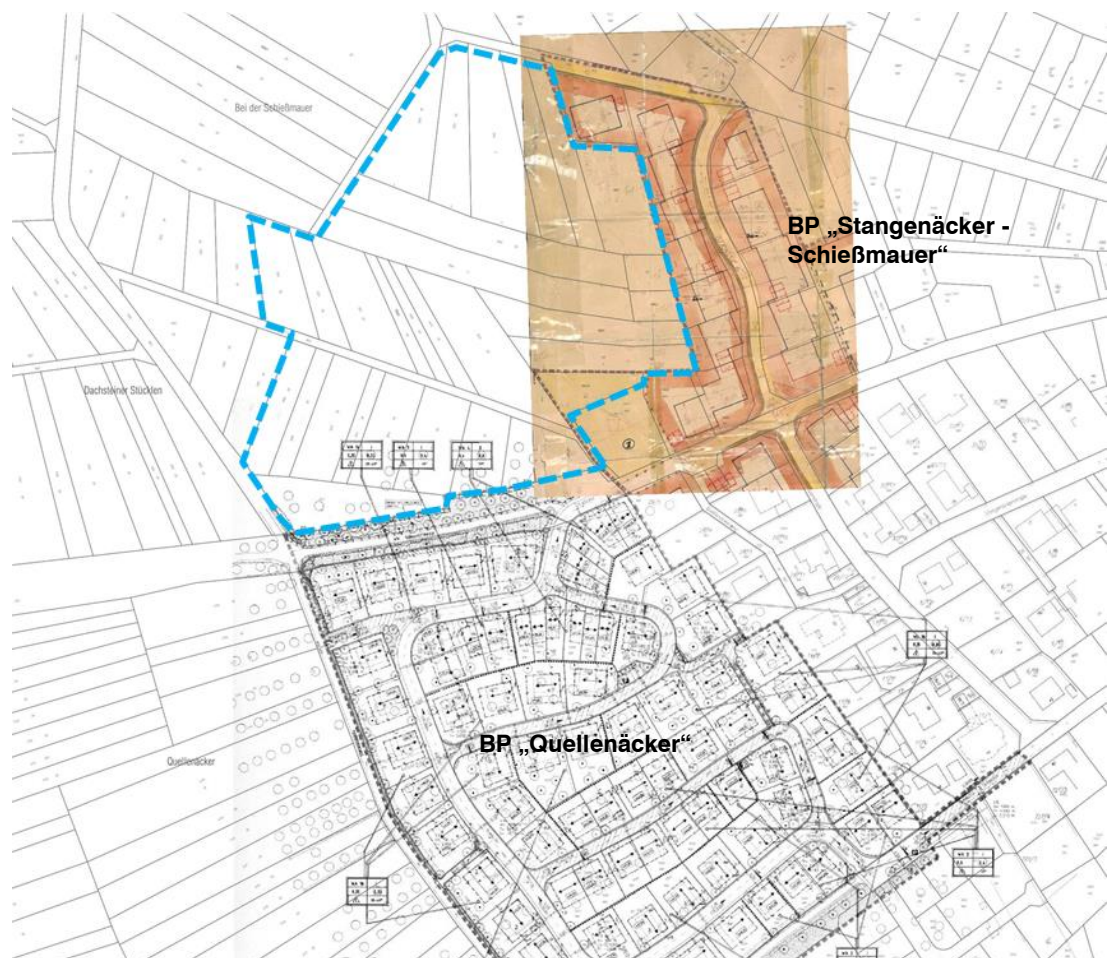


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Stangenäcker-Schießmauer“, Abgrenzung des Plangebietes in **blau**

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Geografisch betrachtet liegt die Gemeinde Wurmberg zwischen Schwarzwald (Nordschwarzwald) und dem „Mittleren Neckarraum“, inmitten der Landschaft des Heckengäus.

Das Gemeindegebiet liegt zwischen dem Großraum Stuttgart (rund 35 km entfernt) und dem Großraum Karlsruhe im Einzugsbereich der Stadt Pforzheim (rund 10 bis 15 km entfernt). Die Städte Pforzheim in der Region Nordschwarzwald sowie Leonberg in der Region Stuttgart sind mittels PKW über die Autobahn oder durch die guten Öffentlichen Nahverkehrsverbindungen schnell erreicht. Der direkte Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 sowie die Nähe zur Metropolregion Stuttgart macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde und führt die östlich angrenzende bestehende Wohnbebauung fort. Weiter westlich folgt das Gewerbegebiet Dachstein. Im Norden verläuft die Landesstraße 1135 (Pforzheimer Straße). Diese führt zur Autobahnzufahrt Pforzheim Süd sowie nach Pforzheim.

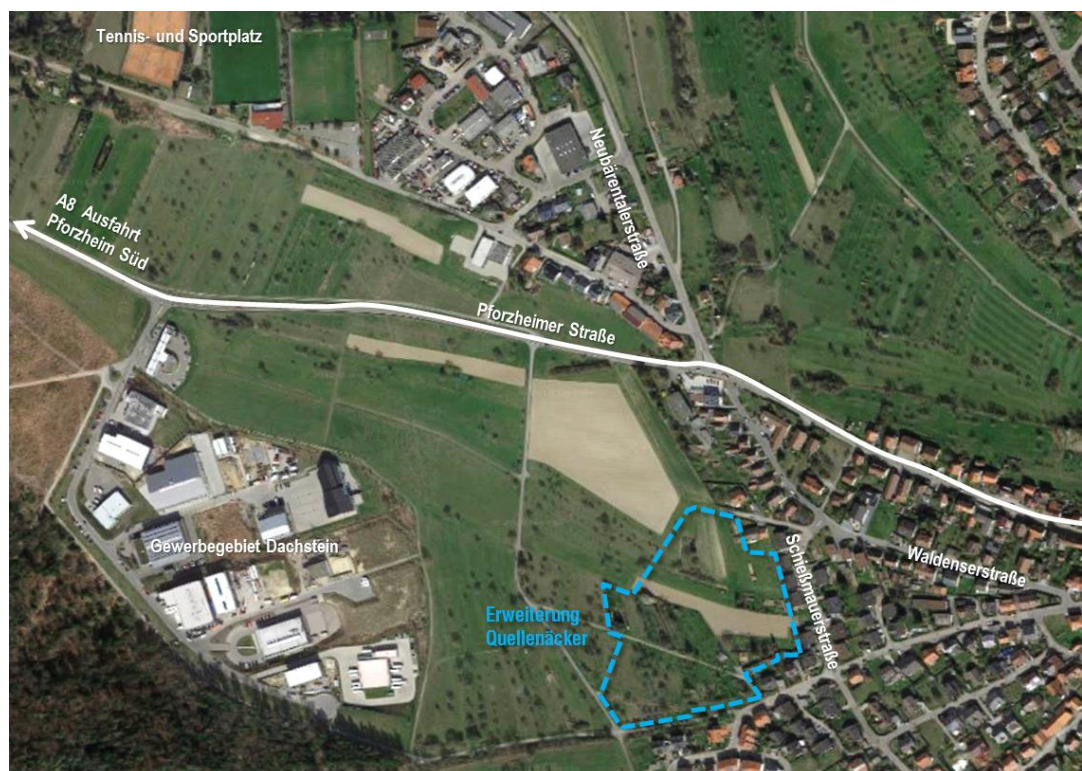


Abbildung 3: Lage im Raum, Abgrenzung des Plangebietes in blau (Quelle Luftbild: google earth, zugegriffen am 30.04.2018)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Landschaftsbild im Heckengäu ist geprägt durch den teils kleinräumigen Wechsel charakteristischer Nutzungsformen wie Heiden, Heckenzüge, großflächige Streuobstbestände und teils mit Wald bewachsene Hochflächen sowie flache, vornehmlich ackerbaulich genutzte lößlehmbedeckte Mulden.

Das Gemeindegebiet liegt auf der so genannten „Platte“, einem in Richtung Vaihingen ostwärts verlaufenden Höhenzug oberhalb des Enztals. Der Name „Platte“ ist einerseits von der Geländestruktur abgeleitet bzw. bezieht sich andererseits auf den Waldteil „Blad“ beim Enkertsrain.

Der alte Ortskern von Wurmberg liegt am Höhenstufenrand des Oberen Muschelkalks. Charakteristisch sind die umgebenden großflächigen Streuobstwiesen.

4.3 Topographie

Die Gemeinde Wurmberg mit dem Ortsteil Neubärenthal liegt zwischen 330 m. ü. NN - 469 m. ü. NN.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch eine bewegte Topographie. Das Gelände ist als eine Senke ausgebildet und fällt von Norden von 411,00 m auf 404,00 m bis zu dem Flurstück 5848 / 5849. Im Süden fällt das Gebiet in Richtung Norden von 420,00 m auf 404,00 m bis zu dem Flurstück 5848 / 5849. Die topographischen Bewegungen bilden eine Senke in der Mitte des Plangebiets aus.

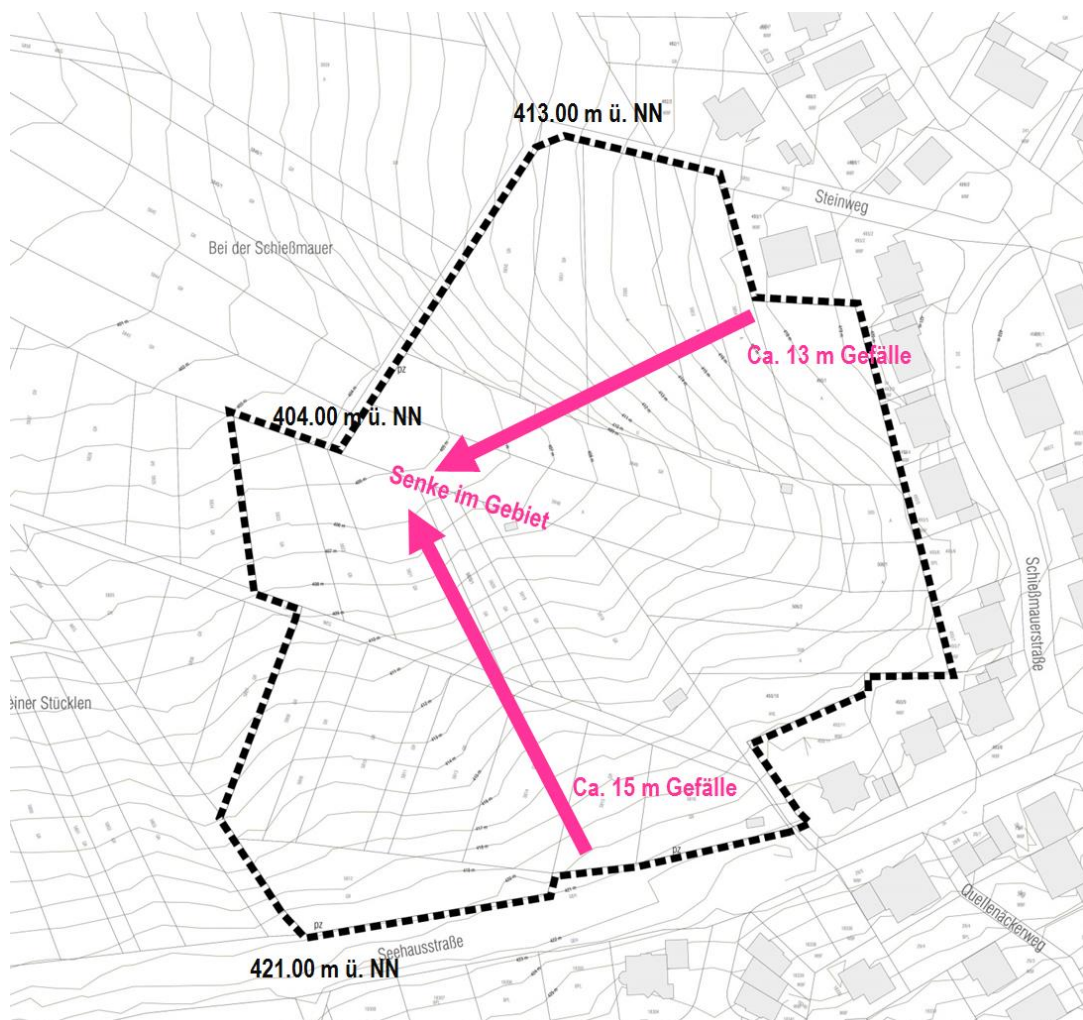


Abbildung 4: Topographische Situation im Plangebiet „Quellenäcker II“

4.4 Bestehende Nutzung

Die prägende Nutzung der Flurstücke im Plangebiet sind Gartenflächen, Ackerland und Grünland mit Streuobstbestand. Im Süden des Gebiets sind einzelne Flurstücke als Kleingärten genutzt. Ebenso umfasst die Fläche einen öffentlichen Spielplatz am südöstlichen Rand. Im Süden des Plangebiets zweigt von der Seehausstraße nach Westen ein Wirtschaftsweg ab.

Landwirtschaftliche Flächen nehmen den Großteil des Untersuchungsgebietes ein, dominant sind Grünland und Streuobstwiesen, danach folgen Ackerflächen, Obstgärten, Verkehrswege, Kleingehölze sowie diverse andere meist kleinflächig vertretene Biotoptypen.

Am Südrand des Gebietes grenzt eine Teilfläche eines Hecken-Biotops an (Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Biotopname: „Hecken am Ortsrand Wurmberg“, Biotopnummer: 171182360504), weitere Teilflächen befinden sich im näheren oder weiteren Umfeld davon.

Das Gewerbegebiet Dachstein liegt in unmittelbarer Nähe in westlicher Richtung.

FFH- Magere Flachlandmähwiesen

Im Plangebiet befindet sich eine geschützte FFH-Mähwiesen (LR 6510 Magere Flachlandmähwiese; Kartierung Enzkreis: 2020). Die Größen der mageren Flachlandmähwiesen liegen insgesamt bei ca. 0,73 ha. Bei einer Inanspruchnahme dieses Grünlands wird ein gleichartiger und flächenmäßig gleich großer Ausgleich gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG erforderlich.

Die Gemeinde Wurmberg verpflichtet sich schriftlich gegenüber dem Landratsamt, den notwendigen Ausgleich zu schaffen. Die Suche nach geeigneten Flächen für den Ausgleich erfolgt parallel zur Erschließungsplanung durch ein Fachbüro.

Streuobstwiesen

Im Plangebiet befinden sich Streuobstwiesen. Aufgrund der gesetzlichen Änderungen vom 31.07.2020 sind diese gemäß § 33a NatSchG ab einer Größe von 1500 m² zu erhalten. Umwandlungen von Streuobstbeständen bedürfen demzufolge einer naturschutzrechtlichen Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG mit der Maßgabe, dass ein Ausgleich nach § 33a Abs. 3 NatSchG vorrangig durch Neupflanzungen zu erfolgen hat. Insgesamt ist ein Flächenumfang von ca. 1,03 ha im Plangebiet vorhanden. Mindestens dieser Umfang ist als Ausgleich an andere Stelle neu anzupflanzen.

Die Gemeinde Wurmberg verpflichtet sich schriftlich gegenüber dem Landratsamt, den notwendigen Ausgleich zu schaffen. Die Suche nach geeigneten Flächen für den Ausgleich erfolgt parallel zur Erschließungsplanung durch ein Fachbüro.

4.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird nach Norden hin durch den Steinweg abgegrenzt. Im Osten schließt er an die bestehende Bebauung an und im Süden an die Seehausstraße. Nach Westen ist das Plangebiet durch den bestehenden Feldweg abgegrenzt. Im Weiteren wird die Grenze bis nach Süden auf das Flurstück 5804 gezogen.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 5850, 5851, 5852, 5853, 5854, 5848, 5849, 495/1, 505, 506/1, 506/2, 508, 493/10, 5818, 5819, 5820, 5820/1, 5808, 5809, 5810, 5811, 5812, 5813, 5814, 5815, 5816, 5821, 5822, 5823.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 5817.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,9 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 5: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich BP „Quellenäcker II“

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Wohngebiet soll die bisherige Siedlungserweiterung im Westen der Gemeinde Wurmberg abrunden und einen städtebaulich harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Die östlich und südlich angrenzende bestehende Bebauung weist z.T. eine großzügige Parzellenstruktur mit lockerer Bebauung auf. Die Bebauung in der Umgebung setzt sich überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern und vereinzelter Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern zusammen.

Hinsichtlich der Dichte soll die Maßstäblichkeit des Ortes bewahrt und ein Übergang in die Landschaft gewährleistet werden. Aus diesem Grund werden Pflanzgebote zur Begrünung der an die offene Landschaft anschließenden Grundstücksbereiche festgesetzt.

Im Vorfeld zu dem städtebaulichen Konzept wurden, innerhalb von Machbarkeitsstudien, verschiedene Varianten erarbeitet. Insbesondere der Umgang mit der bewegten Topographie wurde durch verschiedene Erschließungskonzeptionen erprobt. Daraufhin folgten Umlegungsgespräche mit den Eigentümern.

Im Folgenden wurden weitere Anregungen in das Konzept eingearbeitet.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Stand Oktober 2020

5.2 Bebauung

Es ist eine der Gemeinde und der Nachfrage vor Ort entsprechende dörflich geprägte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die vorgeschlagene Parzellierung ist so gewählt, dass bei Bedarf durch Aufteilung der Einzelhausparzellen eine größere Anzahl an Doppelhausgrundstücken möglich ist. Die Grundstücksgrößen spiegeln den Trend bei der Wohnungsnachfrage vor Ort wider. Zudem entsprechen sie einer städtebaulich stimmigen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung, hinsichtlich der Bebauungsdichte. Als Akzentuierung ist zentral im Plangebiet eine Verdichtung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen, so kann auch der Nachfrage nach Wohnungen Rechnung getragen werden.

Die städtebauliche Struktur ist an die bewegte Topographie des Gebiets angepasst. Durch die Höhenunterschiede ergeben sich spannende Raumgefüge und Blickbeziehungen. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind die Gebäude uförmig um die Stichstraßen orientiert. Die uförmige Anordnung der Gebäude sowie die Wendeanlagen, die als Wohnhöfe genutzt werden können, unterstützt die Bildung von Nachbarschaften.



Abbildung 7: Raumgefüge in Wohnhöfen

Im westlichen Teil des Plangebietes entstehen durch die Ringerschließung zwei Wohninseln. Die Abrundung des Ortsrandes erfolgt durch eine, das Gebiet einrahmende Gebäudereihe. Die lockere Anordnung der Gebäude sowie der Erhalt des Feldweges ermöglichen weiterhin Sichtbeziehungen sowie eine fußläufige Verbindung in die umliegende Landschaft.

In Anlehnung an die Umgebung ist eine II-geschossige Bebauung vorgesehen. In großen Teilen des Plangebiets wird mit der Zulässigkeit aller Dachformen den Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität gewährt. An den Randbereichen, die den Übergang in die freie Landschaft bilden und entlang der Seehausstraße, sind jedoch nur geneigte Dachformen zulässig, zulässig.

Die Grundstücksgrößen spiegeln einerseits den örtlichen Trend bei der Wohnungsnachfrage wieder. Zudem entsprechen sie einer städtebaulich stimmigen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung, hinsichtlich der Bebauungsdichte. Bei der städtebaulichen Konzeption wurde daher von einer entsprechenden Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern ausgegangen. Eine flexible Aufteilung der Grundstücke für Einzel- u. / oder Doppelhäuser, ist dem Bedarf / der Nachfrage entsprechend möglich.

Einfamilienhäuser

Einfamilien- und Doppelhäuser



Abbildung 8: Flexible Grundstücksaufteilung Einzel- und Doppelhäuser

Entsprechend dem Wunsch auch Wohnungen zu realisieren, sieht das Konzept zentral im Plangebiet Flächen vor, auf denen zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Durch abweichende Festsetzungen wie eine höhere Anzahl an zulässigen Wohneinheiten wird die Umsetzung gewährleistet. Das „Angebot“, Mehrfamilienhäuser im Plangebiet in einem größeren Umfang vorzusehen um ein noch größeres Wohnungsangebot generieren zu können, wurde von den Umlegungsbeteiligten nicht gewünscht.

5.3 Grünkonzent

Das Grünkonzent sieht eine lockere Ortsrandbegrünung vor, um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu gestalten. Weitere Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Straßenraumes sind entlang der Straßen und in den Wohnhöfen vorgesehen. Der derzeit am südlichen Rand des Plangebiets bestehende Spielplatz wird an den westlichen Rand verlagert. Da damit zu rechnen ist, dass sich im Plangebiet viele Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird der Spielplatz vergrößert.

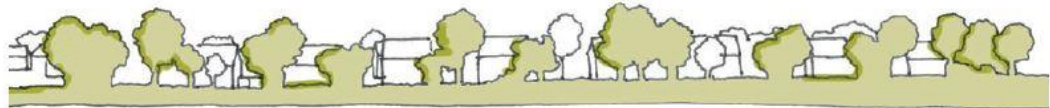


Abbildung 9: Schematische Darstellung der möglichen Ortsrandeingrünung

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Um die Erschließung des Gebietes sicherzustellen, gilt es den nördlich angrenzenden Steinweg weiter nach Westen auszubauen. Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine Nord-Süd verlaufende Straße, die im Norden an den Steinweg anknüpft und im Süden auf die Seehausstraße führt. Aufgrund der bewegten Topographie wird die Straße im nördlichen Teil ein Gefälle von bis zu 13% aufweisen und im südlichen Teil Richtung Seehausstraße eine Steigung von bis zu 12%. Die Straßenplanung sieht einen gekrümmten Straßenverlauf mit differenzierten Fahrbahnbreiten vor, um die Geschwindigkeiten zu reduzieren. Die Stellung der Gebäude entlang der Straße soll zur Raumbildung des Straßenraums beitragen.

Im westlichen Teil wird die innere Erschließung durch eine doppelte Ringstraße gesichert und in den übrigen Bereichen durch Stichstraßen, die am Ende einen Wohnhof ausbilden. Aus gestalterischen und aus Flächensparnis-Gründen werden die Stichstraßen nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen.

Der ruhende Verkehr der Anwohner wird im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen geregelt. Zudem sind an zwei Stellen im Gebiet öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Zur Aufrechterhaltung der fußläufigen Verbindung in die umgebende Landschaft wird am westlichen Rand des Plangebietes der Anschluss an den bestehenden Feldweg erhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet durchgeführte Baugrunderkundung ergab, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden kann.

Generell soll die Entwässerung des Gebiets im modifizierten Mischsystem erfolgen: Anfallendes Schmutzwasser der Häuser und das Straßenoberflächenwasser soll über neu herzustellende Mischwasserkanäle abgeleitet werden.

Unbelastetes Regenwasser soll teilweise dezentral auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten werden, ein Restvolumen wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Der Drosselabfluss wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet, der in den vorhandenen Entwässerungsgraben auf den Flurstücken 5804, 5874 und 5882 einmündet, der im Einzugsgebiet des Kirnbachs liegt.

Für das zentrale Regenrückhaltebecken ergibt sich ein Volumen von rund 120 m³.

6.3 Starkregen

Für das Baugebiet wurde im Jahr 2018 eine Starkregenbetrachtung durchgeführt. Maßgeblich beinhaltet dies die Ermittlung einer Wassermenge bei einem 50- bzw. 100-jährlichen Ereignis. Dieses Wasser fließt oberflächlich ab und kann nicht von der Kanalisation aufgenommen werden. Für die Abführung des Wassers befindet sich ein Flutgraben im Tiefpunkt des Gebiets. Dieser Graben wird nicht bebaut und es kann eine schadfreie Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet werden. Nach Auslauf aus dem Neubaugebiet verteilt sich das Wasser auf die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Bei einem 50-jährlichen Regenereignis ergeben sich im oberen Teil des Grabens ein Abfluss von rund 2,6 m³/s, bei einem 100-jährlichen Ereignis ein Abfluss von rund 2,9 m³/s. Im unteren Teil bei einem 50-jährlichen Regenereignis ein Abfluss von rund 3,1 m³/s, bei einem 100-jährlichen Ereignis von rund 3,4 m³/s. Der geplante Graben soll so ausgelegt werden, dass die Wassermenge eines 100-jährlichen Ereignisses abgeführt werden kann.

6.4 Müllentsorgung

Die Stichstraßen mit den Wohnhöfen werden aus gestalterischen Gründen nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte werden im Eingangsbereich der Stichstraßen Abstellplätze für die private Müllentsorgung vorgesehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist.

Zur grundsätzlichen Beurteilung sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens daher Fachgutachter zu beauftragen, um die fachlichen Aspekte wie Umweltschutz, Artenschutz, Schall und Baugrund und Geologie zu prüfen.

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

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

7.1 Schalltechnische Untersuchung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zum einen die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet „Dachstein“ und zum anderen die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf die vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht werden, um ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten gegenübergestellt.

Die Schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Wurmberg „Quellenäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 18.Januar 2019“ ergab:

„Gewerbelärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet um bis zu 12 dB(A) im Tag- und bis zu 1 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten.

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tagzeitraum auf den Baugrenzen unterschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Einen weiteren Schwellenwert bilden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Die die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum ebenso unterschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang).

Aufgrund der angestrebten Nutzungsart und der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wären damit im Plangebiet grundsätzlich allein zum Schutz vor Straßenverkehrslärm keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Höchst vorsorglich werden jedoch die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Räume ermittelt und dargestellt (siehe Kapitel 8).

Anforderungen zum Schallschutz

Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In den Anlagen 4 und 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, in den Anlagen 6 und 7 die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 dargestellt.“

[Gemeinde Wurmberg, Quellenäcker II, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 18. Januar 2018]

7.2 Artenschutz

Im März 2017 wurde bereits eine Artenschutzfachliche Potenzialanalyse durch das Büro für Landschaftsplanung Michael Koch durchgeführt, um den möglicherweise aus artenschutzfachlichen Gründen notwendigen Untersuchungsumfang für Flora und Fauna zu ermitteln. (Die Artenschutzfachliche Potenzialanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.) Dieses hat sowohl für Flora, als auch für Vögel, Fledermäuse und Holzbewohnende Käferarten (Holzkäfer) weiteren Untersuchungsbedarf ergeben. Darauf aufbauend wurde das Büro für Landschaftsplanung Michael Koch für die Erarbeitung eines artenschutzfachlichen Gutachtens beauftragt.

7.3 Faunistische Untersuchung

Für das Plangebiet wurden vertiefende Untersuchungen für Flora (Farn- und Blütenpflanzen) sowie Fauna (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen und Holzbewohnende Käferarten (Holzkäfer)) durchgeführt.

Fauna:

Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden geschützten und/oder gefährdeten Pflanzenarten kartiert: Genfer Günsel, Kleine Sommerwurz, Echte Schlüsselblume, Zottiger Klappertopf und Frühlings-Segge. Diese sind in den regionalen-, landes- und bundesweiten Roten Listen als grundsätzlich gefährdete Arten aufgeführt.

Vögel:

Im Plangebiet wurden 11 Brutvogelarten und 11 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt. Für die Brutvogelarten werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt, bei Einhaltung der Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode. Die Verbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG können beispielsweise durch umweltfreundliche Baumaschinen und KfZ vermindert werden. Bei der Realisierung der Planungen gehen jedoch 32 der 35 Brutreviere verloren, so dass der Erhaltungszustand der Populationen durch Störungen nicht mehr beeinträchtigt werden kann. Bei der Umsetzung der Planung ist der Brutvogelbestand gemäß § 44 (1) Nr.3 BNatSchG betroffen. Für acht der Vogelarten kann die ökologische Funktion auch ohne vorgezogene Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die betroffenen Individuen der Vogelarten Gartenrotschwanz und Star kann die ökologische Funktion nur durch CEF-Maß-

nahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für den Gartenrotschwanz sind 12 Nisthöhlen aus Holzbeton in nicht oder gering besiedelten, baumhöhlenarmen mittelalten Streuobstwiesen und Waldrändern mit gut strukturiertem landwirtschaftlichen Umfeld, welche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehen, an Bäumen anzubringen. Für den Star sind in nicht oder gering besiedelten, baumhöhlenarmen mittelalten Streuobstwiesen, Ufergehölzen, Feldgehölzen und Waldrändern mit gut strukturiertem landwirtschaftlichen Umfeld, welche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehen acht Nisthöhlen aus Holzbeton an Bäumen anzubringen. Für beide Vogelarten ist ein begleitendes, mindestens fünfjähriges Monitoring zu betreiben.

Für die europarechtlich und national streng geschützten Nahrungsgäste im Plangebiet werden die Verbote des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt.

Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Fledermausarten festgestellt. Alle vier Arten sind lediglich Nahrungsgäste im Plangebiet. Bei einer Realisierung der Planung ist mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.

Zauneidechsen:

Das Untersuchungsgebiet weist potenzielle Habitatstrukturen für Zauneidechsen auf. Jedoch konnte kein Vorkommen nachgewiesen werden, da mehrfach im Gebiet und der Umgebung verschiedene Hauskatzen beobachtet wurden.

Holzbewohnende Käferarten (Holzkäfer):

Die Holzkäferfunde betrafen nur Bäume außerhalb des Geltungsbereichs im näheren Umfeld. Innerhalb des Plangebiets gab es bei der Mulmbeprobung keine relevanten Holzkäferfunde.

Auf die ausführlichen Darstellungen in der Faunistischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Quellenäcker II“ in Wurmberg Band 1 und 2, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Landschaftsökologe BVDL, Bietigheim-Bissingen, Stand 11.10.2019, wird verwiesen. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

7.4 Baugrunderkundung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegte Baugrunderkundung wird verwiesen: „Erschließungsgebiet Quellenäcker II Gemeinde Wurmberg, Baugrunderkundung Kanal – und Straßenbau und Versickerungsversuch, Klinger und Partner, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Stuttgart, Stand 19.11.

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse, die Bodenmechanischen Kennwerte und die Auswertung sind dem Gutachten zu entnehmen.

7.5 Entwässerungskonzept

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegte Entwässerungskonzept wird verwiesen: Entwässerungskonzept Baugebiet Quellenäcker II“ in Wurmberg, Erläuterungsbericht, Klinger und Partner, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Stuttgart, Stand 22.02.2021 (17.03.2021)

„ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wurmberg beabsichtigt das Baugebiet „Quellenäcker II“ zu erschließen. Die Erschließung wird von STEG Stadtentwicklung GmbH durchgeführt. Die Erschließungsplanung wird von der Klinger und Partner GmbH aufgestellt.

Nachfolgend ist das Entwässerungskonzept zusammengestellt. Aufgrund der Aktualisierung der Gesamtfläche der Baugrundstücke im Bebauungsplanentwurfes Stand 11.03.2021 wurden die Werte im Entwässerungskonzept ebenfalls aktualisiert.

Im Herbst des Jahres 2018 wurde eine Baugrunderkundung des Gebietes durchgeführt. Diese ergab, dass anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden kann.

Generell soll die Entwässerung des Gebietes im modifizierten Mischsystem erfolgen:

Anfallendes Schmutzwasser der Häuser und das Straßenoberflächenwasser soll über neu herzustellende Mischwasserkanäle abgeleitet werden.

Unbelastetes Regenwasser soll teilweise dezentral auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten werden, ein Restvolumen wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Der Drosselabfluss wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Für das zentrale Regenrückhaltebecken ergibt sich ein Volumen von rund 120 m³.

[Entwässerungskonzept Baugebiet Quellenäcker II“ in Wurmberg, Erläuterungsbericht, Klinger und Partner, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Stuttgart, Stand 22.02.2021 (17.03.2021)]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die aktuellen Nutzungen des Plangebiets weisen auf eine Naherholungsfunktion des Gebiets für den Menschen hin. Der südlich angrenzende Wirtschaftsweg dient zudem als überörtlicher Wanderweg.

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet von dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie der einwirkende Verkehrslärm, wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung überprüft. Die Orientierungs- und Richtwerte der einschlägigen Regelwerke werden eingehalten, sodass für die schutzbedürftige Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen entstehen.

Zudem erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die bestehenden Wohngebiete, sodass hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dies

erfolgt jedoch in einem verträglichen Maß, sodass diese Konsequenz zumutbar ist.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Bebauung des Plangebiets kann von den Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese Konsequenz zumutbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befindet sich eine geschützte FFH-Mähwiesen (LR 6510 Magere Flachlandmähwiese; Kartierung Enzkreis: 2020) sowie eine nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstwiese.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete wie SPA-Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Außerhalb des Plangebiets, entlang der Seehausstraße, sind Heckenstrukturen als Offenlandbiotope kartiert (Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Biotopname: „Hecken am Ortsrand Wurmberg“, Biotopnummer: 171182360504).

Zum Artenschutz wurde eine Artenschutzfachliche Potenzialanalyse sowie eine Faunistische Untersuchung erstellt, diese liegen dem Bebauungsplanentwurf bei.

Durch den Verlust von zum Teil extensiv gepflegten Streuobstwiesenflächen (Magere Flachlandmähwiese mit Streuobstbäumen) mit vielfältigen Lebensraumfunktionen sowie Garten- und Ackerflächen ist eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Die Gemeinde Wurmberg verpflichtet sich schriftlich gegenüber dem Landratsamt, den notwendigen Ausgleich der Streuobstbäume und FFH-Mähwiesen zu schaffen. Die Suche nach geeigneten Flächen für den Ausgleich erfolgt parallel zur Erschließungsplanung durch ein Fachbüro.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung nimmt Landwirtschafts- und Wiesenflächen im Außenbereich mit hoher Bodenfunktion in Anspruch. Eine Bewertung der Bodenfunktion im Rahmen des Umweltberichts zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Heckengäu hat folgende Ergebnisse ergeben:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering-mittel

Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel-hoch

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering-mittel

Standort für natürliche Vegetation: gering-hoch.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist als hoch einzustufen, da es zu einer Versiegelung von Flächen mit teilweise hoher Puffer- und Filterbedeutung kommt. Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Stellplätze wasserdurchlässig ist.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III b des Wasserschutzgebiets „Kirnbachtal und Eichwiesen“. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Die Planungen haben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung.

Schutzgut Luft und Klima

Die offenen Grünflächen dienen der Kaltluftproduktion. Es besteht jedoch kein Bezug zur angrenzenden Bebauung. Lufthygienische Beeinträchtigungen können bei einer Westwind-Wetterlage durch Gewerbeimmissionen des Gewerbegebiets Dachstein entstehen.

Die geplante Neubebauung schließt direkt an das bestehende Wohngebiet im Osten an, daher ist von keinen negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Kleinklima können durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist derzeit durch den für einen Ortsrand typischen kleinstrukturierten Wechsel unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Durch das Vorhaben wird es an dieser Stelle zu einem Verlust von ortsbildprägenden Streuobstwiesen und somit zu einer Veränderung des Ortsbildes kommen. Aufgrund der Lage in einer Senke sowie den Anschluss an die bestehende Bebauung besteht jedoch keine Veränderung der Fernwirkung. Durch die Bebauung erfolgt eine Verlagerung und neue Ausformung des Ortsrandes. Im Zusammenspiel mit Bepflanzungselementen wird eine homogene Struktur ausgebildet, die einen fließenden Übergang zur Landschaft bildet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Umlegung wird es zu einer Verlagerung des bestehenden Spielplatzes kommen. Der derzeit am südlichen Rand bestehende Spielplatz wird an den westlichen Rand des Plangebiets verlegt und vergrößert.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die Bebauung des Grundstücks erhöht wird und die Ackerflächen / Grünflächen als solche in ihrer jetzigen Dimension entfällt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich eine geschützte FFH-Mähwiesen (LR 6510 Magere Flachlandmähwiese; Kartierung Enzkreis: 2020) sowie eine nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstwiese. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Schutzgebiete bekannt.

Die Gemeinde Wurmberg verpflichtet sich schriftlich gegenüber dem Landratsamt, den notwendigen Ausgleich der Streuobstbäume und FFH-Mähwiesen zu schaffen. Die Suche nach geeigneten Flächen für den Ausgleich erfolgt parallel zur Erschließungsplanung durch ein Fachbüro.

Ökologische Festsetzungen

Die Gemeinde Wurmberg verpflichtet sich schriftlich gegenüber dem Landratsamt, den notwendigen Ausgleich der Streuobstbäume und FFH-Mähwiesen zu schaffen. Die Suche nach geeigneten Flächen für den Ausgleich erfolgt parallel zur Erschließungsplanung durch ein Fachbüro.

Da der Bereich gemäß § 13b BauGB überplant wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen.

Ökologische Festsetzungen sind:

- der Ausschluss von Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können,
- die Verpflichtung neue Bäume zu pflanzen,
- die private Grundstücksfläche zu begrünen,
- eine Ortsrandeingrünung vorzusehen,
- den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- die Verpflichtung, auf Flachdächern und den Dächern der Garagen und Carports eine Begrünung anzulegen,
- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie einleitend bereits erwähnt, dient das Plangebiet der Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung und nicht störenden Handwerksbetrieben sperren. Diese Nutzungen ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist. Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da sie der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen und diese Einrichtungen zentral in der Ortslage zu platzieren sind.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden ausfolgenden Gründen ausgeschlossen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Betriebe werden ausgeschlossen, um möglichst viel Bruttogeschosfläche zur Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können und dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen.

Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch sind. Hier liegt ebenfalls der Fokus auf der Schaffung von Wohnraum und anderen wohngebietstypischen und wohngebietsverträglichen Nutzungen. Der Bedarf an Fläche, auch für kleine ortsbezogene Verwaltungen, wird an diesem Standort nicht gesehen.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des Wohnumfelds und der freien Landschaft befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes sinnvoll, da sie davon abhängig sind, eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Zur Umsetzung der Ziele wurden Baugrenzen, maximale Trauf- und Firsthöhen, maximale Wandhöhen talseits und maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Fläche zu gewährleisten, wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ermöglicht.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1,2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Trauf-, First-, Gebäude- und Wandhöhen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Satteldach/ Pultdach: First- und Traufhöhe; Flachdach: Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt um eine gleiche Ausnutzbarkeit bei verschiedener Gestaltung innerhalb der Wohnquartiere zu sichern. Im Bereich der Nutzungsschablone A wird zusätzlich eine Wandhöhe definiert.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, aber dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt und die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können. Darüber hinaus bilden die Ortsrandlage und der mögliche Einfluss auf das Landschaftsbild weitere Gesichtspunkte.

A2.2.2 Bezugshöhe

Aufgrund des topographisch stark bewegten Geländes werden unterschiedliche Bezugshöhen festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Wandhöhe zur Talseite soll gewährleistet werden, dass die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

A2.2.3 Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

Die Einschränkungen für haustechnisch 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 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen (im Sinne von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer bis maximal zwei Wohneinheiten). Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, sind im Plangebiet überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung und berücksichtigt die Ortslage und die bevorzugte Wohnform und Nachfrage in Wurmberg. Für den im zeichnerischen Teil definierten Bereich einer zulässigen Einzelhausbebauung, soll der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. 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 der Zahl der Vollgeschosse andererseits sichergestellt.

Die Festsetzungen entwickeln damit den Ortsbereich weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind so groß festgesetzt, dass den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist und das städtebauliche Ziel erreicht werden kann. Der nicht überbaubare Teil des Grundstücks liegt meistens im südlichen bzw. westlichen Teil.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption und der z.T. damit verbundenen Grundstückstiefe begründet. Diese lässt z.B. häufig einen großzügigen Süd- und Westgarten entstehen, innerhalb dessen z. B. die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, 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. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, um Garagen innerhalb dieser zu realisieren. Durch den Abstand von 5,0 m zwischen Garagenvorderfront und Straßenraum soll sichergestellt werden, dass vor der Garageinfahrt genügend Platz für einen Stellplatz vorhanden ist (5,0 m). Der Abstand zur seitlichen Garagenwand kann daher zwar reduziert werden, es soll jedoch erzielt werden, dass ein gewisser Abstand zwischen der Garage bzw. dem Carport und dem Straßenraum eingehalten wird. Damit erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert.

Entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes wurden vereinzelt im Plangebiet Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

A4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen und insbesondere im Bereich der Geschosswohnungsbauten größere Anlagen gebraucht werden. Bei der Wahl der Standorte für die Mülleinhausung sollte darauf geachtet werden, dass die Sichtfelder an Knotenpunkten zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und Ordnung des Plangebietes.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben abweichende Maße der Abstandsflächen zuzulassen. Das Plangebiet ist geprägt durch eine bewegte

Topographie und bildet in der Mitte eine Senke. Obwohl versucht wurde die geplante Straße in das Gelände zu legen gibt es Teilbereiche, in denen die Straße 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 LBO 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.

Im Falle eines abweichenden Maßes der Abstandsfläche bedarf es hinsichtlich der Höhe der Garagen ein begrenzendes Maß, um die Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und um mögliches Konfliktpotentiale zwischen den Bauherren zu vermeiden.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden.

A7.2 Öffentlicher Fuß-, Rad und Wirtschaftsweg

Mit dem festgesetzten Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg wird die fußläufige Verbindung in die umgebende Landschaft aufrechterhalten.

A7.3 Verkehrsgrünfläche

Die Festsetzung der Verkehrsgrünflächen fördert die Durchgrünung des Straßenraums.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(Siehe auch Begründung zu A3 „Bauweise“.)

Diese Festsetzung ist notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind, von 1,0 Stellplatz auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Begründung zu Ziff. B8 „Stellplatzverpflichtung“).

A9 Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: „Elektrizität“

Innerhalb des Geltungsbereiches muss zur Versorgung mit Elektrizität eine Trafostation errichtet werden. Um einen Standort dafür zu sichern wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

A10 Grünflächen

A10.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Spielplatz“

In dem neu entstehenden Baugebiet werden Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen geschaffen werden müssen.

A10.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung: „Hausgarten“

Die Festsetzung der privaten Grünfläche „Hausgarten“ berücksichtigt den Wunsch diese Fläche auch zukünftig als Garten des angrenzenden bebauten Grundstückes, außerhalb des Plangebietes, zu nutzen und diesen nicht für eine Bebauung vorzusehen.

A10.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Ableitung Oberflächenwasser (Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen)“

Im Plangebiet ist eine Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen erforderlich. Dieser Flutgraben nimmt bei Starkregen das von Osten kommende Wasser auf, sammelt es und führt es nach Westen ab. Dieser Graben wird nicht bebaut und es kann eine schadfreie Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet werden. Die Anlage eines freigeführten Fußweges ist zulässig. Nach Auslauf aus dem Plangebiet verteilt sich das Wasser auf die anliegenden Landwirtschaftlichen Flächen.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz - Bauzeitenregelung

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Direktverlusten (Tötung) während der Bauphase.

A11.2 CEF-Maßnahmen für Gartenrotschwanz und Star

Die CEF - Maßnahmen für den Gartenrotschwanz und Star basiert auf der faunistischen Untersuchung: „Quellenäcker II“ in Wurmberg Band 1 und 2, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Landschaftsökologe BVDL, Bietigheim-Bissingen, Stand 11.10.2019. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage

beigefügt, auf diese wird verwiesen. Die Maßnahmen dienen der Schadensminimierung und der Vermeidung von Individuenverlusten.

Für den Baumhöhlenbrüter Gartenrotschwanz (3 BP betroffen) sollten als CEF-Maßnahme in nicht oder gering besiedelten, baumhöhlenarmen mittelalten Streuobstwiesen und Waldrändern mit gut strukturiertem landwirtschaftlichem Umfeld, welche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet

stehen 12 Nisthöhlen aus Holzbeton (z. B. Schwegler „Nisthöhle 3SV“ mit Fluglochweite 34 mm) an mittelalten bis alten Bäumen angebracht werden. Die Nistkästen sollten in mindestens 3 bis 4 m Höhe möglichst auf der Südostseite des Baumstammes mittels spezieller Nägel (z. B. Schwegler „Standard-Alunagel“) angebracht werden (s. Tab. 14 in Anhang 1; a. KOCH, 2019).

Für den Baumhöhlenbrüter Star (2 BP betroffen) sollten als CEF-Maßnahme in nicht oder gering besiedelten, baumhöhlenarmen mittelalten Streuobstwiesen, Ufergehölzen, Feldgehölzen und Waldrändern mit gut strukturiertem landwirtschaftlichem Umfeld, welche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehen acht Nisthöhlen aus Holzbeton (z. B. Schwegler „3SV“ mit 45 mm Fluglochweite) an mittelalten bis alten Bäumen angebracht werden. Die Nistkästen sollten in mindestens 3 - 5 m Höhe möglichst auf der Südostseite des Baumstammes mittels spezieller Nägel (z. B. Schwegler „Standard-Alunagel“) angebracht werden (s. Tab. 14 in Anhang 1; a. KOCH, 2019).

Für alle beiden Vogelarten – Gartenrotschwanz und Star – ist ein begleitendes, mindestens fünfjähriges Monitoring im Bereich der CEF-Maßnahmenflächen zu betreiben (Methoden: s. Kap. 4.1 in KOCH, 2019), da i. d. R. eine entsprechende Besiedlung der neuen Brutplätze vor der Entfernung der alten bzw. vor dem Start der geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes nachzuweisen ist. Die volle ökologische Funktion ist erreicht, wenn sich durch die Maßnahme mindestens

3 BP des Gartenrotschwanzes und 2 BP des Stars innerhalb des Monitoring-Zeitraumes in der CEF-Maßnahmenfläche ansiedeln haben. Bei Bedarf sind in den Auswahlflächen des Monitorings Korrekturen bei der Flächengestaltung und Pflege zur Sicherung der betreffenden Populationen in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu veranlassen. Die bisherigen Brutbestände von Gartenrotschwanz und Star in den ausgewählten CEF-Maßnahmenflächen sind in deren Brutperioden vor der Durchführung der CEF-Maßnahme zu ermitteln (Nullkartierung).

A11.3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / modifizierten Mischsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das unbelastete Regenwasser teilweise dezentral auf den Grundstücken in Zisternen zurückzuhalten, ein Restvolumen wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 5843 ausgewiesen, das sich außerhalb des Plangebietes befindet. Der Drosselabfluss wird über einen

neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet, der in den vorhandenen Entwässerungsgraben auf den Flurstücken 5804, 5874 und 5882 einmündet, der im Einzugsgebiet des Kirnbachs liegt.

A11.4 Dachdeckungen

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.

A11.5 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Erschließungswege und Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Festsetzung dient zudem dem positiven Erscheinungsbild.

A11.6 Begrünung der Dächer

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A11.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) Begrünung der privaten Grundstücksflächen (nicht überbaubare Flächen)

Die Festsetzung 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. Die Beschränkung von Schotter- und Steingärten im Plangebiet soll zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

Bei der Wahl der Standorte für die Pflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass die Sichtfelder an Knotenpunkten zwischen 0,8 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden.

A13 Flächen zur 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 durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung Hauptgebäude

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität, die nachbarlichen Belange und der Wunsch nach mehr Flexibilität.

Dem Wunsch nach einer höheren Flexibilität bei den Dachformen wurde Rechnung getragen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft, an welchen Stellen im Gebiet wie viel Flexibilität gewährt werden kann. Dies führt zu den im zeichnerischen Teil dargestellten räumlichen Einschränkungen der Zulässigkeit aller Dachformen.

Die Einschränkung der Dachformen am Ortsrand dient der Sicherung eines harmonischen Übergangs in die Kulturlandschaft. Ein zu starkes in Erscheinung treten der Gebäude würde sich auf das Landschaftsbild auswirken. Außerdem wurde auch im Bereich entlang der Seehausstraße die Dachformen beschränkt, da dies eine wichtige Wegeverbindung in die Landschaft ist. Die Einschränkung dient der Ausbildung einer einheitlichen Raumkante, die den Straßenraum fasst.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung Hauptgebäude

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Durch die Farbgebung soll wie durch die Dachform / -neigung im Quartier die gewünschte gestalterische Qualität erzielt werden.

Die Begrünung der Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachform Garagen und offene Stellplätze (Carports)

Die Begrünung der Dächer der Garagen und Carports ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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 / Dacheinschnitte zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild. Ermöglicht jedoch auch eine zweckmäßige Ausnutzung des Dachgeschosses.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und der Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden.

B3.2 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes und der Einbindung in den Landschaftsraum. Des Weiteren

wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt und die Aufenthaltsqualität in der Straße erhöht. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum. (Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.)

B4 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.

B5 Stellplatzverpflichtung

Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quellenäcker“ Gebrauch gemacht, da im Gegensatz zu anderen Baugebieten hier die Voraussetzungen dafür vorliegen. Gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel zwei Kfz vorhanden sind. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung ist nicht in dem Maße gegeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass der öffentliche Nahverkehr die gesamte Richtungspalette der zukünftigen Bewohner des Plangebietes bedient.

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Im Plangebiet wurde entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wurmberg abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Daher ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht. Ein Restvolumen wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 5843 ausgewiesen. Der Drosselabfluss wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet, der in den vorhandenen Entwässerungsgraben auf den Flurstücken 5804, 5874 und 5882 einmündet, der im Einzugsgebiet des Kirnbachs liegt.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,93 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<u>Allgemeines Wohngebiet:</u>	ca. 21.440 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (0.4)</i>	<i>ca. 8.576 qm</i>
<u>Öffentliche Verkehrsfläche insgesamt:</u>	ca. 5.060qm
<i>davon Verkehrsfläche</i>	<i>ca. 4.890 qm</i>
<i>davon Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg</i>	<i>ca. 80 qm</i>
<i>davon Verkehrsgrün</i>	<i>ca. 90 qm</i>
<u>Öffentliche Grünfläche Insgesamt:</u>	1.380 qm
<i>davon Spielplätze</i>	<i>ca. 980 qm</i>
<i>davon Flutgraben</i>	<i>ca. 400 qm</i>
<u>Private Grünfläche:</u>	ca. 1.400 qm
<u>Versorgungsflächen</u>	ca. 20 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen.

Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Streuobstwiesen einer Wohnnutzung zugeführt. Da das Plangebiet eine der wenigen Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets darstellt, erscheint die Realisierung des Gebiets einen notwendigen Schritt in der Entwicklung der Gemeinde darzustellen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduziert werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Gemeinde ansiedeln oder sich aber innerhalb der Gemeindegrenzen umorientieren wollen, zu Gute kommen. Durch die Realisierung der Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt.

Wurmberg, den 30.09.2021



Jörg-Michael Teply

Bürgermeister