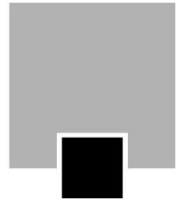


KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: GEMMRIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Plappstein Nord, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 23.05.2022 / 30.08.2022

Bearbeiter/in: A. Tiefau, H. Klar

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Vorhandene Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	7
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.5 Nebenanlagen	8
4.6 Fläche für Gemeinbedarf	8
4.7 Verkehrserschließung	8
4.8 Flächen zur Ver- und Entsorgung	8
4.9 Insektenfreundliche Beleuchtung	8
4.10 Pflanzgebote	8
4.11 Örtliche Bauvorschriften	9
5. Flächenbilanz	9
6. Umweltbelange	9
6.1 Schutzgüter	9
7. Planverwirklichung	10

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Hessigheimer Steige im Westen
- Forststraße im Norden
- Niedere Klinge im Osten
- Schafbergweg im Süden inklusive Straßenfläche.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gemmrigheim hat im Februar 1998 den Bebauungsplan „Plappstein Nord“ aufgestellt. Hierbei sollte die städtebauliche Entwicklung für Wohnraum und Gewerbeflächen im Südosten der Gemeinde gesteuert werden. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 14,7 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 290 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 500 m.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Gemmrigheim die Möglichkeit geschaffen, Bauland für Wohnen und Gewerbe bereitzustellen und somit zur Deckung des Bedarfs in der Region Stuttgart beizutragen. Mit der Bebauungsplanänderung „Plappstein Nord, 1. Änderung“ soll das Plangebiet nun an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Somit werden die Rahmenbedingung geschaffen, Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren und dabei die Fortentwicklung der Gemeinde Gemmrigheim zu sichern.

Zunächst sollen die möglichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet erweitert werden, um so eine Nutzungsmischung zu ermöglichen und auf die räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten zu reagieren. Gleichzeitig werden die Gebietsbestimmungen an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Blick auf den Gebietscharakter überarbeitet.

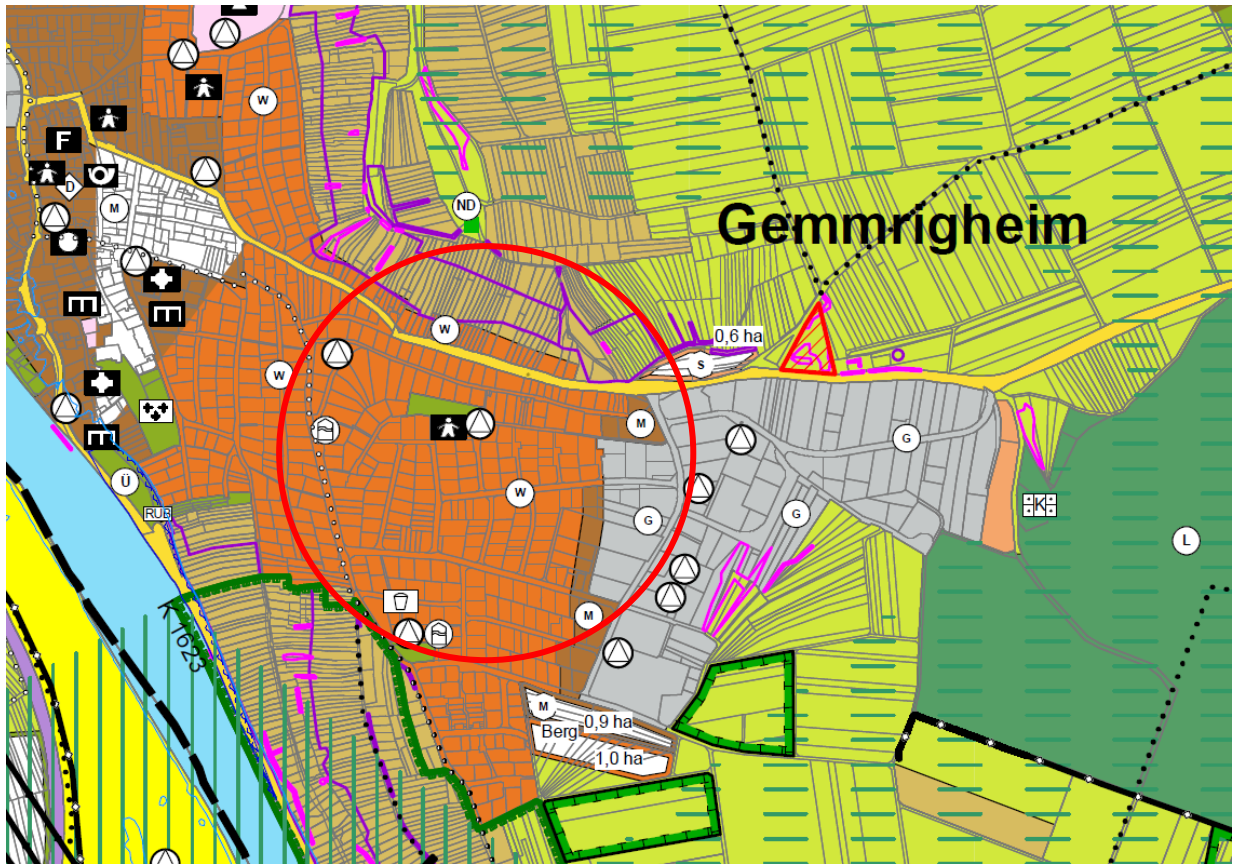
Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt.

2.2 Landes und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Gemmrigheim als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet bzw. Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim, sind im Plangebiet vornehmlich Wohnbauflächen festgesetzt. Zudem sind Teilbereiche als öffentlich Grünfläche, Gemeinbedarfsläche, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen (s.Kartenausschnitt).



Die Flächen im Osten entlang der Niederen Klinge (Flst. 5014/10, 5014/1, 5014/3-5014, 5014/2, 5014/8, 5014/5, 5017, 5017/1, 5014/6, 5018/3, 5019/2, 5021 östlicher Teil, 5025, 5026) sind als Gewerbegebiet ausgewiesen, sowie Pufferflächen in Richtung der Wohnbebauung (Flst. 4662, 4663, 4664, 4665/1, 5012/16, 5012/17, 5012/20, 5012/34, 5012/21, 5012/19, 5012/30, 5014/7, 5017/2, 5019, 5021 westlicher Teil, 5023, 5025/1, 5026/1, 5026/2, 5027, 5027/2, 5028, 5028/1) als Mischgebiet.

Die Flächen im Osten entlang der Niederen Klinge sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Pufferflächen in Richtung der Wohnbebauung sind als Mischgebiet dargestellt.

Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP im Rahmen der derzeit stattfindenden Gesamtfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan „Plappstein Nord“, in Kraft getreten am 12.02.1998.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche von 40% im WA, 60% im MI und 80% im GEe ergibt sich eine überbaubare Fläche von insgesamt ca. 59.840 m². Jedoch ergibt sich durch die zulässigen zu berücksichtigenden Flächen im Vergleich zum Bestand keine wesentliche Änderung der

überbaubaren Fläche. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ wird von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Gemmrigheim. Im Norden grenzen Weinberge, im Osten Gewerbeflächen, im Süden und Westen Wohnbauflächen an das Gebiet.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im privaten Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die vorhandene Nutzung ist aus dem bestehenden Bebauungsplan „Plappstein Nord“ entstanden. Somit herrschen im Osten entlang der Niederen Klinge Gewerbebetriebe vor, im restlichen Gebiet Wohngebäude.

Im Wohngebiet haben sich neben der eigentlichen Wohnnutzung auch diverse untergeordnete gewerbliche Betriebe angesiedelt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die Forststraße, Niedere Klinge, Schafbergweg sowie Hessigheimer Steige angebunden. Die Bebauung in der Senke der Forststraße wird über den Kirschenweg und die Waldstraße erschlossen. Das Gebiet auf dem Plappstein wird über Plappstein-, Nachtigallen-, Amsel-, Drossel-, Finken-, Lerchen-, Meisen-, Staren-, Reiher- und Falkenweg erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Plappstein Nord“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht vor, die vorhandenen Festsetzungen aufzunehmen und an die heutigen Anforderungen an Wohnformen und Bautypologien anzupassen.

Dabei bilden die bestehenden Gebäudestrukturen sowohl in der Längen- und Breitenausdehnung, als auch in der Höhengestaltung die Grundlage für die weitere Planung und werden von der Planung aufgenommen und berücksichtigt.

Unter Beachtung der Vorgaben des Regionalplans bezüglich der Dichte der Bebauung, sollen der Nachfrage entsprechend unterschiedliche Wohnformen im Gebiet entstehen. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes, soziales Mischverhältnis der Bevölkerung entsteht.

Es sind folgende Wohnformen vorgesehen:

- Mehrfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Einfamilienhäuser

Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten.

Um die Flächenpotentiale im Gebiet für eine künftige Bebauung besser ausschöpfen zu können, werden die Baugrenzen angepasst und erweitert. Es werden im Gesamten Gebiet eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die derzeit zulässigen maximalen Gebäudehöhen bleiben jedoch für Satteldächer bestehen. Zudem werden Flachdächer zugelassen, um auch modernere Baukörper zuzulassen. Für diese wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an den bestehenden Höhenfestsetzungen orientiert.

Im Nordosten werden Grundstücksaufteilung und Baugrenzen aktualisiert: Die vorgesehene Fläche für die Wasserversorgung wird nur noch teilweise benötigt. Nach der Teilung des Flurstücks wurde 4946/1, 4950 und 4950/2 veräußert. Die Flurstücke werden dem WA zugeschrieben, die Baugrenzen auf 4946 ebenso erweitert. Zusätzlich werden die Baugrenzen auf dem Flurstück 4949/2 erweitert und an den Grundstückszuschnitt angepasst.

Im bisherigen Bebauungsplan waren ausschließlich Satteldächer mit 28° – 35° zugelassen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die Dachformen um Flachdächer erweitert. Die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung wurde auf 22° - 40° für Satteldächer angepasst, für Flachdächer werden 0° - 10° festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der bestehenden Festsetzung wird ein Großteil des Gebiets als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für eine angemessene Nutzungsmischung im Gebiet können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Zum Schutz der Anwohner und um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu verhindern, werden die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2.2 Mischgebiet

Angrenzend an das WA sind Mischgebietsflächen vorgesehen, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben befinden und in denen höhere Immissionen zulässig sind. Um den Charakter des Gebiets zu erhalten und die Verkehrsbelastung im angrenzenden Wohngebiet zu minimieren, werden Einzelhandelsbetrieb, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

4.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im GEE sind nur Gewerbebetriebe im Sinne der Festsetzungen von § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen in den benachbarten Baugebieten nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind ~~jedoch~~ ebenfalls Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Um eine unerwünschte Agglomeration zu verhindern sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans festgelegt und an heutige städtebauliche Anforderungen angepasst.

Die Grundflächenzahl entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden:

Überschreitung bis max. 0,6 sind für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. zulässig um diese auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Stellplatzzahl in Tiefgaragen sicherzustellen ist für diese Bauwerke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig, wenn die Tiefgaragenteile, die sich außerhalb der Hochbauten befinden, intensiv begrünt sind und eine Mindesthumusüberdeckung von 0,5 m zur Bepflanzung haben.

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen definieren sich die Gebäudehöhen durch ~~Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)~~, die festgesetzten Traufhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse.

Für Flachdächer werden Höhenfestsetzungen in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), bezogen auf NN festgelegt. ~~Bei fehlenden Angaben ist zwischen den eingetragenen EFH zu interpolieren. Die eingetragenen Höhen orientieren sich an der festgesetzten EFH des bestehenden Bebauungsplans. Die eingetragenen Höhen orientieren sich an der festgesetzten EFH des bestehenden Bebauungsplans.~~ Hierbei handelt es sich um die eingetragenen Höhen des bestehenden Planungsrechts. Bei fehlenden Angaben ist die EFH der Bestandsbebauung maßgebend bzw. zwischen den eingetragenen EFH zu interpolieren, wenn bisher keine Bebauung besteht.

Um den Gebietscharakter zu erhalten, bleiben die Höhenfestsetzungen bestehen. Die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude wird ~~bei eingeschossiger Bauweise auf 4,0 m,~~ bei zweigeschossiger Bauweise auf 6,8 m, bei 3-geschossiger Bauweise auf 9,6 m festgesetzt.

Um Nachverdichtung und moderne Wohnformen zu ermöglichen, wird bei Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe (GBH) von 9,6m festgesetzt

Die Baumassenzahl und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Jedoch wird es ermöglicht, im nördlichen Bereich zwischen Plappsteinweg und Forststraße zwei Vollgeschosse zu errichten.

Die Dachform im Wohn- und Mischgebiet bleibt als Satteldach festgesetzt, jedoch wird die mögliche Dachneigung erweitert auf 22 – 40°. Somit bleibt der Gebietscharakter erhalten, während Obergeschosse besser als Wohnraum nutzbar sind. ~~Zudem werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 10° zugelassen.~~

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. ~~Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.~~

Im den Bereichen A, C, D und E sind maximal 24 m lange Baukörper, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, zulässig. Das Maß von 24 m lässt eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen und Kettenhäusern zu. Somit kommt es zu einem unterschiedlichen Angebot von Wohnformen.

Im Bereich B ist die Länge der Baukörper auf 18 m, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, begrenzt. Aufgrund der Topografie und der Umgebungsbebauung sind in diesem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Längenbegrenzung auf 37 m wird im Bereich I sichergestellt, dass keine zu langen Baukörper entstehen. Trotzdem wird so eine diversere Bebauung im Gebiet mit unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht.

In den Bereichen F und G wird die Gebäudekubatur ausreichend über das ausgewiesene Baufenster und die Baumassenzahl begrenzt. Daher ist hier eine offene Bauweise festgesetzt. Somit wird eine flexible Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

~~Die Gebäudekubatur ist ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt.~~ Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 Nebenanlagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um für die öffentlichen Verkehrsflächen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zu vermeiden sowie eine städtebaulich angepasste Gestaltung der Stellplätze zu sichern, sind bei oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei sind diese mindestens 0,5 m mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Die intensive Begrünung der Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets. Durch Regenwasserrückhaltung und -verdunstung tragen die Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zu Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.5.3 Nebenanlagen

Bei Nebenanlagen wird einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsanlage festgesetzt um Sichtbeziehungen nicht zu stören.

4.6 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf befindet sich ein Kindergarten. Dieser soll erhalten bleiben.

4.7 Verkehrserschließung

Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Lediglich die Straßenbereiche ohne abgegrenzten Gehweg werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

Auf der gemeindeeigenen Fläche des Kindergartens besteht die Möglichkeit, den Drosselweg nach Norden zu verlängern, um somit die vorhandene Grünfläche für eine geplante Bebauung zu erschließen.

4.8 Flächen zur Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

4.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

4.10 Pflanzgebote

Es werden Grüngestaltungsvorgaben in Form von quadratmeterbezogenen Einzelbaumpflanzungen, ~~Fassadenbegrünung sowie der Gestaltung von Stellplatzflächen Dachbegrünung und der Begrünung von Tiefgaragen~~ festgesetzt.

Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Diese Festsetzungen sichern die innere Durchgrünung des Plangebiets und dienen zudem der dezentralen Regenwasserbeseitigung.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

4.11.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im gesamten Gebiet sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22°-40° vorgesehen als auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Dies dient zum einen dazu den städtebaulichen Charakter zu wahren, welcher durch die bestehende Bebauung mit überwiegend Satteldächern geprägt ist. Und um zum anderen aber auch um modernere Wohnformen zuzulassen, um so eine Weiterentwicklung und Anpassung des Plangebiets an heutige Anforderungen zu ermöglichen.

Neu- und Umbauten sollen sich in die bestehende Bebauung einfügen. Daher werden Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen und der Fassaden getroffen. Dem entsprechend werden auch die Größe und Gestaltung von Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen vorgegeben.

4.11.2 Einfriedungen, nicht bebaute Flächen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt.

Entsprechend der bestehenden Festsetzungen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt.

Zum Schutz von Boden, Natur, Landschaft, Gewässer und Grundwasser werden Festsetzungen zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie zu Belägen von Stellplatzflächen und Zufahrten getroffen.

4.11.3 Stellplätze

Um dem Mobilitätsverhalten der Bewohner der Gemeinde Gemmrigheim zu entsprechen und dabei den Parkdruck auf öffentliche Verkehrsflächen zu mindern, wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	14,66 ha	100 %
abzüglich:			
- öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	2,11 ha	14,5 %
<hr/>			
Nettobauland	ca.	12,5 ha	85,5 %

6. UMWELTBELANGE

~~Im Rahmen der Abwägung werden etwaige Schutzgüter abgeprüft. Die Planung erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen.~~

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Das Gebiet ist wie oben beschrieben bereits durch einen bestehenden Bebauungsplan überplant. Die Bewertung der Flächen erfolgt dementsprechend anhand des bestehenden Planungsrechts.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die Verkehrsflächen sowie die Freiflächen um die Bestandsbebauung sind weitestgehend überformt.

Auf dem Grundstück nördlich der Gemeinbedarfsfläche ist bisher eine Grünfläche festgesetzt, die in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Eingriff jedoch als gering zu bewerten.

Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung ergeben sich nur geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen und zur Dachbegrünung wird der Eingriff minimiert.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Stadtrandklimatop. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Die Gehölze werden durch Pflanzbindungen gehalten.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzguts Flora und Fauna zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

7. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022 durchzuführen.