Planungsgruppe KPS

Freie Architekten
und Stadtplaner

Claude-Dornier-Str. 4
73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 0
Fax 0711 / 31 54 70 20
KPS@altewache.de
www.plankps.de

Johannes Kleinhans
Christoph Paulitschek
Michael Paulitschek

Gemeinde Oberstenfeld - Landkreis Ludwigsburg

"Dürren IV"

Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Datum: 15.10.2020

Inhaltsübersicht

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Lage des Plangebietes
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
3 Anlass und Erfordernis der Planung, Aufstellungsbeschluss
4 Verfahren
5 Beschreibung des Plangebietes
6 Bestehende Rechtsverhältnisse

II. STÄDTEBAU

7 Städtebaulicher Entwurf

III. BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8 Bebauungsplan
9 Maßnahmen, Kosten
10 Anlagen

IV. UMWELTBERICHT

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Oberstenfeld im Gewann Dürren im Anschluss an das Wohngebiet Dürren II.

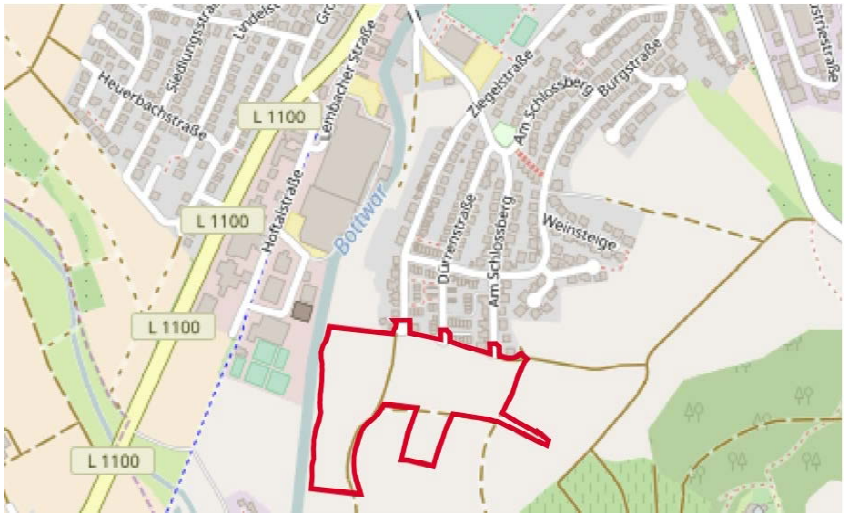


Abb. 1 Lage des Plangebietes (Quelle: Google-Maps)

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet gliedert sich in eine bebaute Fläche östlich des Hofmühlbaches und in eine Ausgleichsfläche westlich des Hofmühlbaches. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.3,9 ha, davon besiedelte Fläche östlich des Hofmühlbaches ca. 2,3 ha.

Er wird begrenzt:

Östlich des Hofmühlbaches

- Im Norden durch Flst.Nr. 5211, 2500 (Ziegelstraße, Teilfläche), 5240/4, 5246, 5247/3, 5249 (Dürrenstraße, Teilfläche), 5274, 5280, 5281/4, 5281, 5281/1, 5281/2, 5281/3, 5284, 5285 (Straße Am Schloßberg, Teilfläche), 5290, 5291, 5292 (Weg, Teilfläche), 2605/1, 2693/0
- Im Osten durch Flst.Nr. 2693 (Weg, Teilfläche), 2744, 2743, 2742, 2751/2, 2704 (Weg), 2739
- Im Süden durch Flst.Nr. 2693 (Weg), 2633, 2630, 2629/1, 2628, 2627, 2625, 2624, 2623/7, 2654/2, 2655, 2656/1, 2656/2, 2657, 2658/1, 2622 /Teilfläche), 2621, 2620/3, 2620/2, 2620/1, 2619, 2618, 2617/2, 2617/1, 2615, 2500/1 (Teilfläche), 2431/5 (Teilfläche)
- Im Westen durch Flst.Nr. 2431/1(Bottwar)

Westlich des Hofmühlbaches (inkl. Flst.Nr. 2431/5)

- Im Norden durch Flst.Nr. 2441/1, 2441 (Teilfläche), 2442/2 (Teilfläche), 2443/3 (Teilfläche), 2467, 150/1 (Weg, Teilfläche), 2466 (Teilfläche), 2442/8 (Teilfläche), 2431/5 (Hofmühlbach, Teilfläche)
- im Osten durch den weg Flst.Nr. 2500/1(Teilfläche), 2431/5 (Hofmühlbach, Teilfläche), 2500 (Ziegelstraße, Teilfläche)
- im Süden durch Flst.Nr. 2500/1 (Teilfläche), 2431/5 (Teilfläche), 2460, 2449/1, 150/1 (Weg, Teilfläche), 2449/4
- im Westen durch die Bottwar Flst.Nr. 2431/1 (Teilfläche)

Es gelten die im Plan festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches.

3 Anlass und Erfordernis der Planung, Aufstellungsbeschluss

3.1 Anlass und Erfordernis, Ziele der Planung

Die Gemeinde Oberstenfeld bemüht sich, die Erweiterung der Wohnbauflächen, die den bestehenden, dringenden Wohnungsbedarf für die Bevölkerung decken soll, innerhalb der bebauten Ortslage vorzunehmen. Da das vor ca. 10 Jahren entwickelte Baugebiet "Kleinfeldle" weitgehend aufgesiedelt ist und die sonstigen, kleineren Flächenpotenziale im Bestand nahezu ausgeschöpft sind, besteht die Notwendigkeit, eine neue Wohnbaufläche im Außenbereich auszuweisen und zu erschließen. Der Standort ist als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festgelegt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes will die Gemeinde das Flächenpotenzial im Plangebiet im Zuge einer Siedlungsarrondierung erschließen, und somit zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarktes beitragen. Die Abwanderung insbesonderer junger Familien aus der Gemeinde soll verhindert, die Auslastung der Infrastruktur gewährleistet werden. Die Gemeinde beabsichtigt, das Bestandswohngebiet "Dürren" am südlichen Ortsrand zu ergänzen und in den sensiblen Landschaftsraum einzubinden. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Siedlungsentwicklung von Oberstenfeld in diesem Bereich abgeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele und damit der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde.

3.2 Aufstellungsbeschluss, Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 2a (Umweltbericht), § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit), § 4 (Beteiligung der Behörden) BauGB. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberstenfeld hat am 16.06.2016 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan "Dürren IV" gefasst.

Zur sach- und fachgerechten Darstellung und Bewertung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht (siehe Kapitel IV) erstellt. Dazu gehört auch die Ermittlung und ggf. Beurteilung der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG). Zur planungsrechtlichen Umsetzung von Maßnahmen dient im Interesse der Verfahrenssicherheit ein Grünordnungsplan.

4 Verfahren

4.1 Stand des Verfahrens

Der Stand der wichtigsten Verfahrensdaten lautet:

- Aufstellungsbeschluss 16.06.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 04.07.2016 bis 04.08.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 29.07.2016
- Entwurfsbeschluss und Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB am 05.12.2019
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss 17.12.2020

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Anregungen werden unter Beachtung der erforderlichen Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt.

4.3 Bürgerbeteiligung

Dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gingen umfangreiche städtebauliche Planungen voraus, die von Fachplanungen begleitet wurden. Nach Vorliegen dieser Grundlagen war es möglich, die Beteiligung der Bürger auf eine realistische Basis zu stellen. Die Beteiligung sollte deutlich über die nach Baugesetzbuch für die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit hinausgehen.

Im Juli 2016 wurde mit allen interessierten Bürgern eine Zukunftswerkstatt durchgeführt, die in drei Arbeitsgruppen die Themen Städtebau, Verkehr und Ökologie behandelte. Von besonderem Interesse war die Fahrerschließung des Baugebietes durch das Bestandsgebiet Dürren II und die dadurch von den Anliegern befürchteten zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass abgesehen von einer grundsätzlichen Infragestellung des Baugebietes viele Forderungen und Anregungen der teilnehmenden Bürger und Bürgerinnen im städtebaulichen Konzept bereits berücksichtigt wurden, auch stellen die Anforderungen insbesondere bei Fragen der technischen Erschließung den Stand der Technik bei Bebauungsplänen von Wohngebieten dar. Siedlungskonzept und Siedlungsstruktur wurden grundsätzlich akzeptiert.

Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt wurden im Gemeinderat diskutiert und werden im Zuge der weiteren Planung aufgegriffen, ggf. in Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Ökologie, Baugrund, Entwässerung).

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Anregungen werden unter Beachtung der erforderlichen Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt.

5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Oberstenfeld im Außenbereich und besteht aus zwei Teilbereichen.

Bereich östlich des Hofmühlbaches

Die Fläche grenzt an das Wohngebiet Dürren mit seiner überwiegend 1 - 2 -geschossigen Bebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit geneigten Dächern) und steigt vom Hofmühlbach nach Osten an. Entlang des Hofmühlbaches und im Osten entlang des Wirtschaftsweges wird sie von dichten Grünstrukturen (Bäume, Büsche) gesäumt. Sie wird ackerbaulich genutzt und ist mit einzelnen Obstbaumreihen bestanden.

Der Bereich westlich des Hofmühlbaches (Gewann Hoftal)

Die Plangebietsfläche reicht bis zur Bottwar. Das Gebiet wird überwiegend als Grünland genutzt. Sie liegt im ebenen, unbebauten Talgrund und fällt leicht nach Süden ab. Im Westen westlich der Bottwar grenzt das Gewerbegebiet "Hoftal" an.

Die Fahrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Ziegel- und Dürrenstraße sowie über die Straße Am Schloßberg, die derzeit in Wendeflächen am Bebauungsrand enden.



Abb. 2 Plangebiet (Quelle Luftbild: Google-Maps)



Abb. 3 Das Baugebiet Richtung Nordosten; Foto: KPS



Abb. 4 Das Baugebiet Richtung Nordwesten; Foto: KPS

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

6.1 Regionalplan, Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Maßgebend ist der Regionalplan für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 des Verbands Region Stuttgart. Im Bereich östlich des Hofmühlbaches werden Grundsätze und Ziele des Regionalplans nicht berührt. Im Osten grenzen der regionale Grünzug G 5 Bottwartal / Oberstenfeld und das Landschaftschutzgebiet Kurzacher Tal an.

Der Bereich westlich des Hofmühlbaches liegt im regionalen Grünzug G 5 Bottwartal / Oberstenfeld und im Landschaftschutzgebiet Kurzacher Tal Am Westrand des Plangebietes ist eine Trasse für den Schienenverkehr, Sicherung (Vorranggebiet für Trassensicherung für den Schienenverkehr VRG), Strecke Marbach - Beilstein festgelegt.

6.2 Überörtliche Fachplanungen

Relevante Planungen liegen nicht vor.

6.3 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 08.02.2000, geändert am 05.09.2008, sind im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbaufläche Dürren - geplant -, 2,3 ha
- Ortsrandgestaltung
- Flächen für die Landwirtschaft zwischen Hofmühlbach und Bottwar
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliche Grünzüge und ortsnahe Freihalteflächen
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop 1583 im Verlauf Hofmühlbach und Biotop 1628 im Verlauf der Bottwar gem. § 24 a LNatSchG
- Überschwemmungsgebiet
- Grünfläche
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zwischen Hofmühlbach und Bottwar auf Höhe der geplanten Bauflächen

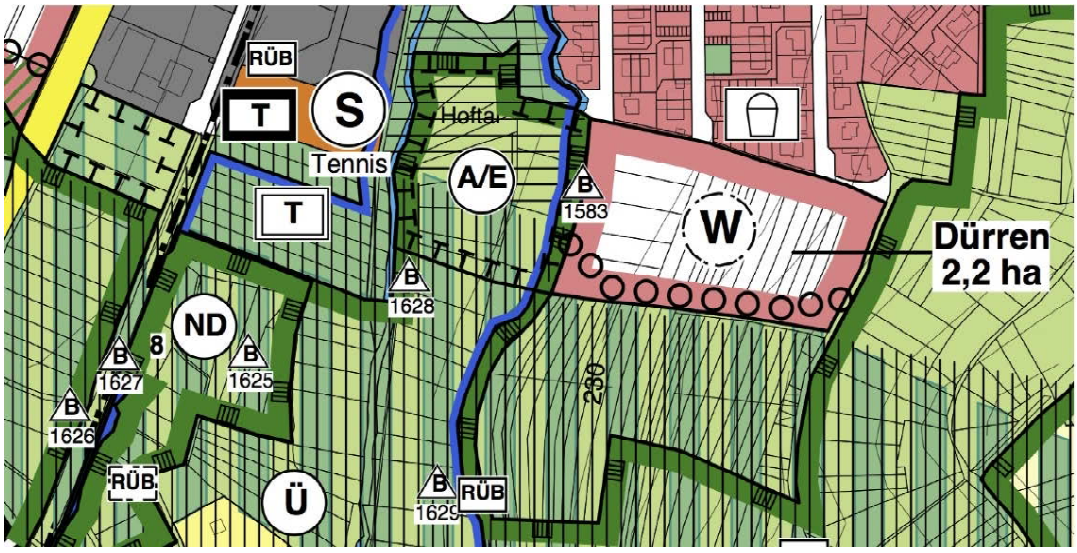


Abb. 5 Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Die geplanten Festsetzungen im Plangebiet entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan - Entwurf - von Juni 1998 sind im Plangebiet Wohnbauflächen - Bestand - und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Gronauer Bach dargestellt.

6.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Norden grenzt der Bebauungsplan "Dürren II", in Kraft getreten am 03.11.1975, an das Plangebiet an (wesentliche Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, GbH = max.6,5 m, zwei Vollgeschosse, geneigtes Dach).

Sonstige planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften liegen nicht vor.

6.6 Fachplanungen und -untersuchungen

6.6.1 Hochwasserschutz

Zahlreiche Hochwasserereignisse haben in der Vergangenheit im Einzugsgebiet der Bottwar zu erheblichen Schäden geführt, wie z.B. das Hochwasserereignis vom März 2002. Um der Hochwassergefahr im Bottwartal mit wirksamen Maßnahmen zu begegnen, haben sich die Kommunen Steinheim an der Murr, Großbottwar, Oberstenfeld und Beilstein zum Zweckverband Hochwasserschutz Bottwartal zusammengeschlossen.

Auf der Basis einer vom Zweckverband beauftragten Flussgebietsuntersuchung wurde vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, eine Hochwasserschutzkonzeption für das Einzugsgebiet der Bottwar erarbeitet. Diese sieht den Bau von sechs Hochwasserrückhaltebecken (HRB) kombiniert mit örtlichen Maßnahmen vor.

Folgender Maßnamenstand ist erreicht:

- HRB Stockbrunnen in Großbottwar - fertig gestellt und in Betrieb
- HRB Hoftal in Großbottwar - fertig gestellt und in Betrieb
- HRB Hasenbach in Oberstenfeld - fertig gestellt und in Betrieb
- HRB Prevorster Tal in Oberstenfeld/Beilstein - Planung begonnen
- HRB Kurzacher Tal in Oberstenfeld - Planfeststellungsverfahren im Gange
- HRB Schmidbach in Beilstein - Planung noch nicht begonnen

Weiter sieht die Hochwasserschutzkonzeption den Bau zweier Steuerpegel vor

- Steuerpegel in Großbottwar - fertig gestellt
- Steuerpegel in Oberstenfeld - Planung begonnen

Alle sechs Hochwasserrückhaltebecken haben ein Rückhaltevolumen von rd. 1,2 Mio. cbm und bewirken im Verbund eine Abflussreduktion für ein HQ100 von 56 auf 27 cbm/s.

II. STÄDTEBAU

7 Städtebaulicher Entwurf

7.1 Bebauungskonzept

Das Konzept sieht im geplanten Neubaugebiet eine Mischung aus Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau vor. Insgesamt sind 90 bis 100 Wohneinheiten vorgesehen. Bestimmend für die Struktur des künftigen Wohngebiets sind

- die nahezu **rechteckige Ausformung des Plangebiets**, das durch den Wassergraben im Norden, den von Gehölzstrukturen begleiteten Wirtschaftsweg am östlichen Rand, den von Gehölzstrukturen im Verlauf des Hofmühlbaches begleiteten Wirtschaftsweg am westlichen Rand sowie dem Wirtschaftsweg am Südrand, der nach Westen weitergeführt wird, definiert wird.

- die **Lage und Ausformung des Straßennetzes**; es entsteht eine umlaufende Randbebauung mit nach Süden ausgerichteten Gebäuden (Ausnahme: die beiden Geschosswohnungsgebäude am Westrand), die zur Gebietsmitte von einem Ring von Erschließungsstraßen begleitet wird. Innerhalb des Straßenrings ist Platz für zwei zentrale Bauzeilen.

- die **Topografie**, aus der sich zwei Areale ableiten lassen: ein westliches zwischen Hofmühlbach und der geplanten Grünspange mit Weg, das aus dem nahezu ebenen Talgrund nach Osten flach ansteigt, und ein östliches, das von der o. g. Grünspange nach Osten steiler wird.

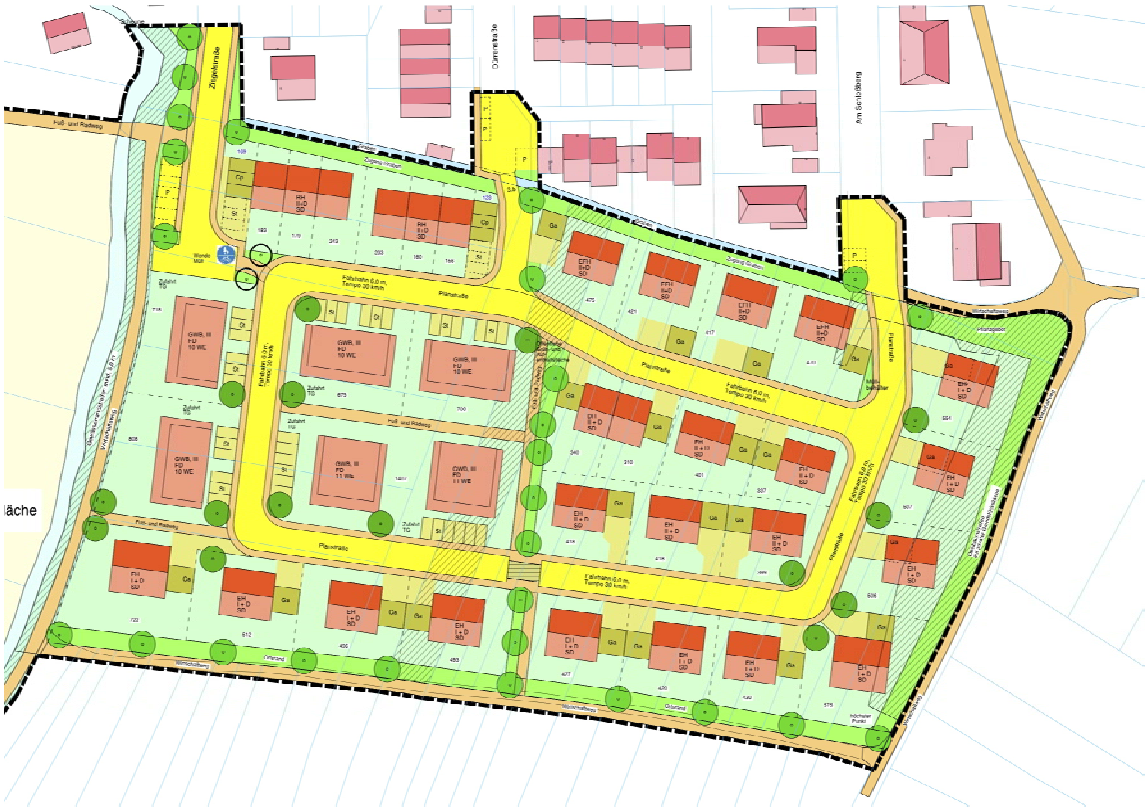


Abb. 6 Städtebauliches Konzept - östlicher Teil des Plangebiets; Quelle: Planungsgruppe KPS, Stand 16.06.2016

Das westliche, flachere und tiefer gelegene Quartier eignet sich für die Anordnung von mehrgeschossigen Geschosswohnungebäuden, in denen der Bedarf der Gemeinde an Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden kann. Im steileren östlichen Quartier sind ausschließlich Bauplätze mit maximal zweigeschossigen Doppel- und eineinhalbgeschossigen Einzelhäusern vorgesehen.

Im Übergang zur Landschaft im Süden und im Osten (Fernwirkung) bilden nach Süden ausgerichtete Einfamilienhäuser einen einheitlichen baulichen Ortsrand aus. Bestimmend für die nördliche Randbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern ist die nachbarschaftliche Bestandsbebauung mit ihren ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Im Westen lässt die Lage im tiefgelegenen Bereich des Plangebiets zusammen mit der hohen und dichten Baumvegetation entlang des Hofmühlbaches die Anordnungvon Geschosswohnungebäuden mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss zu.

Damit entsteht ein klar gegliedertes, kompaktes Wohngebiet mit einem differenzierten Angebot von Bauplätzen und Wohnungen. Die geplante offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung auf 25 m lässt nach allen Seiten Durchblicke zwischen den Gebäuden in die freie Landschaft zu und schafft damit die Balance zwischen der notwendigen Dichte (Bedarf an Wohnungen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und dem Standort in einem sensiblen landschaftlichen Umfeld.

Dachgestaltung, Gebäudehöhen
Im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Ordnung soll eine differenzierte Dachlandschaft entstehen können. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind vorgesehen:

Südlicher und östlicher Ortsrand
- Einzelhäuser (EH)
- Satteldach (SD)
- Traufhöhe TH = 4,5 m
- Firsthöhe FH = 10,0 m
- Dachneigung 25 - 40°

Geschosswohnungsbau
- Einzelhäuser (EH)
- Flachdach (FD)
- Gebäudehöhe GbH = 12,0 m (Oberkante Flachdachattika); das oberste Geschoss ist ein zurückgesetztes Dachgeschoss (Milderung der Baukörperwirkung)
- Dachneigung (DN) 0 - 5° Dachneigung

Nördlicher Ortsrand und östlicher Innenbereich
- Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser DH, Reihenhäuser RH
- Geneigtes Dach (GD); zurückgesetzte Pultdächer mit vorgesetzter Dachterrasse bei maximalzweigeschossigen Gebäuden sollen vermieden werden.
- Traufhöhe TH = 6,6 m
- Firsthöhe FH = 10,0 m
- Dachneigung: Satteldach 15 - 30°, Pultdach 10 - 15 °

Die Gebäudehöhen ergeben sich aus der Dachneigung (siehe oben), der Tiefe der Baufenster und der empfohlenen Trauf-, First- und Gebäudehöhe. Die empfohlenen Gebäudehöhen betragen in den sensiblen Bereichen des Baugebiets - nördlicher, östlicher und südlicher Siedlungsrand, Innenbereich östlich der Nord-Süd-Grünspange - maximal 10,0 m ab der festgesetzten Bezugshöhe. Bei den Geschosswohnungsbauten, die in den flacheren Bereichen des Baugebiets liegen, beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,0 m bei drei Geschossen und einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss.

Siedlungsdichte
Mit Ausnahme der Geschosswohnungsbauten soll die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt werden. Bei einer Quote von 25% Einliegerwohnungen ergibt sich folgendes Wohnungsgemenge:

- 16 Einzelhäuser = 16 Wohneinheiten
- 8 Doppelhaushälften = 8 Wohneinheiten
- 6 Reihenhauseinheiten = 6 Wohneinheiten
- 25% Einliegerwohnungen = 7 Wohneinheiten
  Insgesamt 37 Wohneinheiten

- 6 GWB-Gebäude mit zusammen 50 - 60 Wohneinheiten

Summe ca. 90 - 100 Wohneinheiten

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können auf einer Bruttobaugebietsfläche von ca. 2,3 ha (besiedelte Fläche ohne Ausgleichsfläche) bis zu 100 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohner je ha einer Bewohnerzahl von ca. 210.

7.2 Verkehrskonzept und -erschließung, Verkehrsabschätzung

Erschließungskonzept
Das Erschließungssystem des Neubaugebietes soll an die bestehenden Wohnstiche (Ziegelstraße, Dürrenstraße und Am Schloßberg) anbinden. Ziel ist die Verteilung des durch das geplante Baugebiet zusätzlich ausgelösten Fahrverkehrs im nördlich angrenzenden Wohnquartier unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen in den belasteten Straßen (Verkehrsfluss, Parkierung, Behinderungen). Die Zusatzverkehre in der Ziegelstraße werden deutlich geringer sein, im Wesentlichen wäre das Neugebiet über die Straße Am Schloßberg erschlossen. In der Ziegelstraße ist während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden lediglich alle 4 bis 6 Minuten ein zusätzliches Kraftfahrzeug zu erwarten, bei 10 bis 15 Kfz-Fahrten in der (Spitzen-)Stunde.

Vorgesehen ist ein Erschließungsring im Trennprinzip mit Fahrbahn (Tempo 30; Fahrbahnbreite 6 m) und einseitigen Gehwegen (Breite 1,5 m, Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder), der über die Dürrenstraße und die Straße Am Schlossberg an das Bestandsgebiet angebunden wird.

Die Ziegelstraße, die aufgrund ihrer geringeren Fahrbahnbreite und des starken Parkierungsdrucks für zusätzlichen Verkehr nur eingeschränkt belastbar ist, wird als Stichstraße mit Wendeplatte ausgebildet. Über sie werden lediglich ein Geschosswohnungsgebäude (Fahrverkehr, Tiefgarage), ein weiteres Geschosswohnungsgebäude (Tiefgarage) und ein Reihenhaus erschlossen. Eine 3,5 m breite, als Geh- und Radweg ausgebildete Verbindung zum Erschließungsring dient als Durchfahrtsmöglichkeit in Notfällen für Feuerwehr und Rettung.

Die Fläche der drei Wendeflächen jeweils am Ende der bestehenden Stichstraßen kann zugunsten der Anlage von öffentlichen Parkplätzen reduziert werden.

Die Gehwege entlang der Straßen sind über Fuß- und Radwege an das periphere Netz von Wirtschaftswegen und damit an den Außenraum angebunden. Zwei Fuß- und Radwege innerhalb des Straßenringes verringern die Maschenweite des Netzes an Fuß- und Radwegen. Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, von Grünrabatten mit Bäumen begleiteter Fuß- und Radweg trennt den flacheren Bereich mit Geschosswohnungsbauten von dem steileren Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern ab.

Verkehrsabschätzung

" [. . .] Für die Abschätzung des [zu erwartenden Verkehrs] wurde ein Ansatz mit maximal 100 Wohneinheiten gewählt. Die Abschätzung von Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung erfolgt nach einem standardisierten Verfahren, welches von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung entwickelt wurde. Mittels spezifischer Kennwerte zu Haushaltsgrößen und zur Mobilität der Einwohner aber auch zum Besucherverkehr sowie zu Ver- und Entsorgungsverkehren lässt sich das Gesamtverkehrsaufkommen abschätzen. Mit den aktuellsten für das Abschätzungsverfahren zur Verfügung gestellten Kennwerten ergibt sich ein Tagesverkehrsaufkommen für das geplante Neubaugebiet von circa 450 Kfz-Fahrten [. . .]. Dem Verfahren wird eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 2,1 pro Wohneinheit zugrunde gelegt. [. . .] Die Wohneinheiten [wurden] bereits den voraussichtlichen Zu- und Abfahrtsrichtungen über die 3 benachbarten Quartiererschließungsstraßen zugeordnet, so dass sich die voraussichtlichen Verkehrsanteile [. . .] zuordnen lassen. Neben der Tagesverkehrsbelastung [sind] auch die anhand neuester Bezugswerte aus dem Programm Ver-Bau (Dr. Dietmar Bosserhoff, Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung) ermittelten Werte für die morgendliche und die nachmittägliche Spitzenstunde angegeben.

Zusätzlich zur Berechnung mit den üblicherweise zur Anwendung gelangenden Ansätzen wurde [. . .] eine Berechnung mit Maximalansätzen vorgenommen. Hierzu erfolgte eine weitere Differenzierung der Eingangswerte zu den Haushaltsgrößen mit Verwendung eines Ansatzes von 3 Einwohnern pro Wohneinheit für Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhausbebauung. Zudem wurden bei allen Eingangsgrößen zur Mobilität maximale Werte berücksichtigt. Der vierfach maximierte Ansatz (1. Wohneinheiten / Einwohner, 2. Wege pro Tag, 3. Kfz-Nutzung Einwohner und 4. MIV-Anteil Besucher) ergibt knapp 590 Kfz-Fahrten im Tagesverkehrsaufkommen [. . .].

Bei der Abschätzung mit Maximalansätzen ergeben sich circa 2,6 Kfz-Fahrten pro Tag und Einwohner (vom Säugling bis zum Greis). Üblicherweise liegt der Wert bei 2 bis 2,3 Kfz-Fahrten pro Tag und Einwohner. [. . .] Selbst bei Verwendung maximaler Eingangswerte für alle Kennwerte wäre die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet durch das geplante Neubaugebiet nur circa halb so groß wie von den Anwohnern befürchtet. In der Praxis ist aber selbst mit diesem Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen.

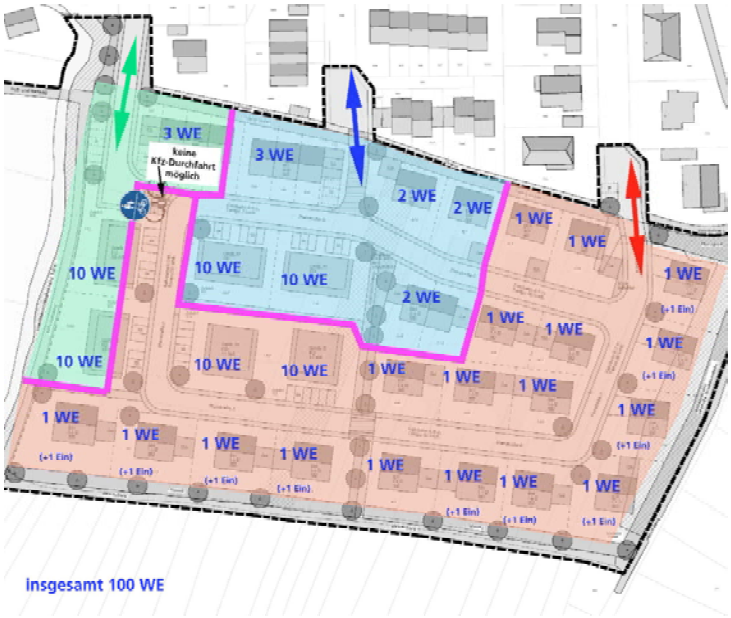


Abb. 7 Anteil der zu erschließenden Wohneinheiten je Bestandsstraße; Quelle: Tögelplan, Ludwigsburg



Abb. 8 Verteilung zusätzliches Verkehrsaufkommen in den Bestandsstraßen; Quelle: Tögelplan, Ludwigsburg

Verkehrsverteilung

Entsprechend dem Erschließungskonzept (Abbildung 5) sollen erschlossen werden:

- über die Ziegelstraße maximal ca. 20 bis 25 Wohneinheiten
- über die Dürrenstraße maximal ca. 35 bis 40 Wohneinheiten
- über die Straße Am Schloßberg ca. 45 bis 50 Wohneinheiten

Dies führt gemäß Abbildung 6 zu einer geschätzten zusätzlichen Belastung

- in der Zigelstraße von 110 Kfz / 24h bis maximal 135 Kfz / 24h
- in der Dürrenstraße von 135 Kfz / 24h bis maximal 180 Kfz / 24h
- in der Straße Am Schloßberg von 200 Kfz / 24h bis maximal 275 Kfz / 24h

Dies führt zu folgenden prognostizierten Zusatzverkehren morgens und nachmittags:

Ziegelstraße:	**+ 22 bis + 33 Kfz/Stunde, alle 1,8 bis 2,7 Minuten ein zusätzliches Kfz**	**+ 10 bis + 15 Kfz/Stunde, alle 4 bis 6 Minuten ein zusätzliches Kfz**
Dürrenstraße:	**+ 12 bis + 20 Kfz/Stunde, alle 3 bis 5 Minuten ein zusätzliches Kfz**	**+ 12 bis + 20 Kfz/Stunde, alle 3 bis 5 Minuten ein zusätzliches Kfz**
Am Schloßberg:	**+ 6 bis + 12 Kfz/Stunde, alle 5 bis 10 Minuten ein zusätzliches Kfz**	**+ 18 bis + 30 Kfz/Stunde, alle 2 bis 3,3 Minuten ein zusätzliches Kfz**

Abb. 9 Zusatzverkehre zu den Spitzenstunden morgens und nachmittags; Quelle: Tögelplan, Ludwigsburg

Mit dem Fahrerschließungskonzept wird dem Wunsch der Anwohner nach einer möglichst gerechten Verteilung der zusätzlichen Verkehrsbelastung unter Würdigung der jeweiligen Straßenkapazität entsprochen.

(Quelle: Stellungnahme "Gemeinde Oberstenfeld, Landkreis Ludwigsburg Wohngebiet Dürren IV Erschließungskonzept und Verkehrsabschätzung", TÖGELPLAN Nachhaltige Verkehrsplanung Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Tögel, Ludwigburg, 06.05.2016/14.03.2017)

7.3 Erschließung Abwasser / Wasser

siehe unter Ziff. 8.7 Entwässerung

III. BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8. Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung, Lärmschutz

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und dem städtebaulichen Konzept wird im gesamten Geltungsbereich **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt.

8.1.2 Nutzungsausschlüsse

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Wohnnutzung mit Geschossbauten und ergänzenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt. Dem vorrangigen Ziel des Wohnens dienen die Nutzungsausschlüsse. Ausgeschlossen werden Nutzungen, die mit unerwünschten Immissionen durch Kunden-, Besucherverkehr vor allem an den Wochenenden oder mit einer großen Flächeninanspruchnahme einhergehen. Die getroffenen Nutzungsausschlüsse dienen der Stärkung des Gebietscharakters. Potenzielle - funktionelle, bauliche und gestalterische - Störungen sollen vermieden werden und der Topografie sowie der kleinteiligen Parzellen- und Bebauungsstruktur im Plangebiet und in der Nachbarschaft gerecht werden. Insbesondere soll der Charakter eines kompakten, positiv nach außen wirkenden Wohnquartiers gesichert werden.

Demgemäß gelten folgende Ausschlussgründe:

- **Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke:** Beanspruchung vorrangig für Wohnnutzung geplante Flächen, Besucherverkehr insbesondere an Sonn- und Feiertagen und abends, hoher Stellplatzbedarf

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes:** Beanspruchung vorrangig für Wohnnutzung geplante Flächen, störender Gäste- und Besucherverkehr, hoher Stellplatzbedarf

- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe:** Beanspruchung vorrangig für Wohnnutzung geplante Flächen, fehlende Eignung der kleinen Parzellen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Erzeugung von zusätzlichem Gewerbeverkehr, dennoch störende Wirkung der zulässigen Emissionen, Beeinträchtigung das Erscheinungsbildes des Quartiers

- **Anlagen für Verwaltungen:** Beanspruchung vorrangig für Wohnnutzung geplante Flächen, ggf. hoher Beschäftigten- und Kundenverkehr, geringer Beitrag zur Belebung des Quartiers vor allem an Wochenenden, Feiertagen und in Urlaubszeiten

- **Gartenbaubetriebe:** Überforderung der geplanten Grundstücks- und Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Flächenbedarf, Beeinträchtigung das Erscheinungsbildes des Quartiers

- **Tankstellen:** hohes Störpotenzial (Verkehrsaufkommen,Lärm, Geruch, Schadstoffemissionen, ggf. Nachtbetrieb), zusätzlicher Kundenverkehr, Beeinträchtigung das Erscheinungsbildes des Quartiers

8.1.3 Lärmschutz

In seinem Gutachten 11529-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet "Dürren IV" in 71720 Oberstenfeld vom 24. Juli 2017 stellt der Gutachter in seiner Zusammenfassung fest:

"Die Gemeinde Oberstenfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Dürren 4“ beschlossen. Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist die Ausweisung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Das Gebiet liegt östlich der L 1100 und befindet sich sowohl im Einflussbereich einer Tennisanlage als auch von gewerblichen Nutzungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Dürren IV“ wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche und durch die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen des nahe gelegenen Tennisclubs und des Gewerbegebiets werden keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

Für die geplanten Straßenbaumaßnahmen (Umbau der Straßen Am Schlossberg und Dürrenstraße von Sackgassen in Durchgangsstraßen) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der umliegenden schützenswerten Bebauung eingehalten.

Die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets kann aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden".

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 **Grundflächenzahl** (GRZ)

In den WA-Flächen 1 - 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt (zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1.BauNVO). Die Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und gewährleistet eine den Parzellengrößen adäquate Grundstücksausnutzung.

Tiefgaragen sind nur im WA 1 (Geschosswohnungsbau) zulässig. Damit sollen übermäßige Eingriffe in den Untergrund, vor allem im steileren Teil des Baugebiets, vermieden werden (Hangwasser, Schichtwasser)

Mit der auf 0,35 reduzierten GRZ im WA 4 am östlichen Gebietsrand soll die Entstehung sehr großer Gebäude in exponierter Lage vermieden werden (Fernsichtwirkung).

8.2.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude.

In den WA-Flächen WA 2 - 4 wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt (siehe Plan und Text). Mit der Beschränkung soll eine standortgemäße Bewohnerdichte erreicht, eine unnötig hohe Zahl von Fahrzeugbewegungen vermieden und der Parkierungsdruck im Gebiet klein gehalten, im nördlich angrenzenden Wohnquartier möglichst vermieden werden.

In der WA 1- Fläche, in der ausschließlich Geschosswohnungsbau geplant ist, entfällt die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird angestrebt, dass je Gebäude nicht mehr als 12 Wohneinheiten entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

8.2.3 **Verzicht auf Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf die Festsetzung der GFZ wird verzichtet. Die BauNVO lässt zu, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Dach, Untergeschoss) nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Damit drückt eine im Plan festgesetzte GFZ das später tatsächlich realisierte Maß der Nutzung nur noch unvollständig aus. Die Begrenzung der Grundfläche, der Gebäudehöhen zusammen mit der Obergrenze für die Dachneigung sowie der Bauweise ist hinreichend für die Bestimmung des zulässigen Baukörpervolumens als Maß der Nutzung. Dennoch sind die in

§ 17 Abs. 1 BauNVO normierten Obergrenzen der GFZ verbindlich.

Im WA 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei maximal zulässigen 3 Vollgeschossen wird die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige GFZ von 1,2 nicht überschritten. Die Ausbildung des festgesetzten Staffelgeschosses als Vollgeschoss ist unzulässig.

8.2.4 Bezugshöhen, Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse

Die für die **Höhenlage der Gebäude** bestimmenden Bezugsgrößen sind die Bezugshöhen (BzH), die für jedes Baufenster gesondert festgesetzt werden. Die Bezugshöhe zusammen mit der Trauf- und Firsthöhe sowie der zulässigen GRZ definiert den städtebaulich wirksamen Baukörper. Die festgesetzten Bezugshöhen sollen eine städtebaulich unerwünschte Dreigeschossigkeit im Erscheinungsbild der hangabwärts gelegenen Gebäudeseite aus Gründen der fernsichtwirkung sichern. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) innerhalb des Baukörpers kann von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Damit wird bei der Festlegung der Geschossebenen im Gebäude im hängigen Gelände Flexibilität ermöglicht. Die Bezugshöhen sollen möglichst auch einen ebenerdigen und damit behinderten- / altengerechten Zugang zu allen Gebäuden ermöglichen. Eine Entwässerung der Gebäude im Freispiegel soll möglich sein.

Die Bezugshöhen werden als Höhe über Normalnull festgesetzt. Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen werden darauf bezogen.

Über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen als Obergrenzen sollen zugunsten einer gebietsverträglichen Fernsichtwirkung im WA 2 und 3 talseitige Wandhöhen von mehr als zwei Vollgeschossen, im WA 4 von mehr als einem Vollgeschoss (Gebäude mit Kniestock) vermieden werden.

Dies gilt auch für das WA 1, hier ist Geschosswohnungsbau geplant. Bei einer GRZ von 0,4 sind drei Vollgeschosse zulässig. Hinzu tritt ein viertes, zurückgesetztes Staffeldachgeschoss, das kein Vollgeschoss sein darf. Mit der Festsetzung von zurückgesetzten **Staffelgeschossen** sollen die Gebäudehöhen der Flachdachgebäude optisch gebrochen und ihre harmonische Eingliederung in die angrenzende zweigeschossige Wohnbebauung gestalterisch unterstützt werden. Die Ausbildung der Staffelgeschosse ist durch Skizzen im Plan definiert. Die maximale Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten.

8.2.5 Höhenlage des Geländes

Die Festsetzung der Höhenlage des geplanten Geländes auf den privaten Grundstücken an den Gebäuden entsprechend der festgesetzten Bezugshöhe (BzH) mit Abweichungen von 150 cm nach oben und unten dient der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels, eine über das geplante Maß hinaus gehende Ausnutzung der Grundstücke zu minimieren. Zugleich soll eine städtebaulich zurückhaltende Wirkung der Gebäudehöhen in der Hanglage gesichert werden. Abweichungen sind für Zufahrten von Garagen, Cartports und Stellplätzen sowie für (behindertengerechte) Gebäudezugänge möglich. Die Entstehung von Wohnflächen im Untergeschoss soll eingeschränkt werden.

8.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

8.3.1 Überbaubare Flächen,

Die festgesetzten überbaubaren Flächen lassen auf der Grundlage des unverbindlichen Parzellierungsvorschlages eine Realisierung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 zu.

Die Möglichkeit der Überschreitung der oberirdischen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile lässt einen funktionellen und gestalterischen Spielraum in einem definierten Umfang zu.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Anlagen im WA 1 bis zu einer Grundfläche von maximal 0,8 ermöglicht vor allem die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und damit die weitgehende Freihaltung des Quartiers von Stellplätzen.

8.3.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept. Zusammen mit der Steuerung des Gebäudetyps im Rahmen der offenen Bauweise soll die Verteilung der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, wie sie im städtebaulichen Konzept entwickelt wurde, umgesetzt werden (WA 2 bis WA 4). Dies gilt auch für die Geschoßwohnungsbebauung (WA 1). Die Erstellung von anderen als den festgesetzten Gebäudetypen (z.B. durch eine Grundstücksteilung), insbesondere am Siedlungsrand zur offenen Feldflur soll verhindert werden.

8.3.3 Stellplätze, Carports und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken unterzubringen, wobei Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden dürfen. Mit der Gleichbehandlung von Garagen und Carports, die i.d.R. vergleichbare Kubaturen und räumliche Wirkungen aufweisen, soll ein ruhiges, geordnetes Erscheinungsbild des Quartiers, insbesondere in den Straßenräumen gesichert werden.

Im Pfg 2 und im Pfg 3 sind offene, nicht überdeckte Stellplätze und Carports in einem begrenzten Umfang zulässig. Die gestalterische Funktion der Pflanzgebotsflächen im Straßenraum soll ablesbar sein.

Im Interesse einer flexiblen Grundstücksnutzung können offene und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach der gesetzlichen Regelung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Voraussetzungen dafür können u. a. aus der Größe und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Lage und des Umfangs von Pflanzgebotsflächen herrühren. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit kann die Genehmigungsbehörde Einfluss auf Lage, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze Einfluss nehmen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

8.3.4 Aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Verkehrs wird gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die notwendige **Zahl von Stellplätzen auf 1 bis 2 je Wohnung** je nach Wohnungsgröße erhöht.

Zweck der Stellplatzpflicht ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Raum nicht zu gefährden. Insbesondere die Lage der Gemeinde im ländlichen Raum und ihre dörfliche Struktur bewirken, daß die Bewohner auf das Auto angewiesen sind. Die Haushalte müssen i.d.R. mit mehr als einem PKW ausgestattet sein, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität zu sichern.

Gerade bei Einfamilienhäusern besteht ein höherer Parkierungsbedarf, da in Neubaugebieten erfahrungsgemäß zwei Fahrzeuge je Hauptwohnung im Einfamilienhaus zur Regel geworden sind (mit einer Einliegerwohnung kommt dann ein drittes Fahrzeug hinzu).

Darüber hinaus muß aufgrund kurzfristig wechselnder Nachfragebedingungen die Bauweise auf den Grundstücken flexibel gehandhabt werden, sodaß eine Abschätzung der tatsächlich entstehenden Gebäudeart (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus) und damit der Zahl der entstehenden Wohnungen mit ihrem entsprechenden Stellplatzbedarf zwangsläufig ungenau ausfallen muß.

Dieser realen Situation wird die Regelung in § 37 LBO (ein Stellplatz je Wohnung) nicht mehr gerecht. Die erhöhte Stellplatzverpflichtung soll deshalb die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gewährleisten, damit für die Unterbringung der KFZ keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müsssen. Dadurch soll zum einen die durchgängige Befahrbarkeit der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert, die Überschaubarkeit der Straßen gerade für kleine Kinder im Interesse der Verkehrssicherheit erhalten und Belästigungen durch "Suchverkehr" nach Stellplätzen im öffentlichen Raum vermindert werden.

Diesem Ziel dient auch die Bestimmung, wonach bei zwei Stellplätzen die Stellplätze jeweils unterschiedliche Zufahrten aufweisen müssen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Garagenvorplatz als Stellplatz dienen soll. Schließlich soll zum anderen ein zusätzlicher Parkierungsdruck in den Bestandsgebieten, die an den Geltungsbereich angrenzen, vermieden und damit Nachbarschaftskonflikte verhindert werden.

8.3.5 Nebenanlagen

Mit der Möglichkeit, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in begrenztem Umfang Nebenanlagen zu errichten, wird zum einem der lokalen Nutzungstradition Rechnung getragen, zum anderen dient sie der Attraktivierung des unmittelbaren Wohnumfeldes und schafft damit zusätzliche Anreize, im Ort zu wohnen. Auf eine Beschränkung der Anzahl der Nebengebäude wird verzichtet, um den Eigentümern und Mietern die Verwirklichung ihrer Ansprüche, z.B. Gartenhaus, Geschirrhütte, Gewächshaus, Unterbrinung der Abstellplätze für Fahrräder und von Zisternen. der Müllbehälter, zu ermöglichen.

8.4 Verkehrserschließung

Das Straßen- und Wegeerschließungsnetz wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Dabei wird das vorhandene Straßen- und Feldwegenetz eingebunden. Die Berücksichtigung von Schrammborden als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze bei fehlenden Gehwegen ermöglicht die Errichtung von Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze.

8.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Versorgung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist über die Erweiterung der jeweiligen Netze vorgesehen und erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen.

8.6 Wasservesorgung, Entwässerung

Die folgenden Ausführungen sind entnommen: "Erschließung des Neubaugebietes Dürren IV - Erläuterungsbericht Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung", Zweckverband Verbandsbauamt Grossbottwar, 12.05.2016)

8.6.1 Wasserversorgung

Die Hauptanbindung der Wasserversorgung des Baugebietes Dürren IV erfolgt über die vorhandene Wasserleitung DN 150 mm in der Straße Am Schloßberg. Die beiden Stichleitungen (DN 100 mm) in der Dürren- und Ziegelstraße werden mit dem Baugebiet verbunden und über die Planstraßen A, B und C mit der Hauptzuleitung zu einem Ringschluss verbunden. Die Druckverhältnisse sind in Ordnung.

8.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem. Das Regenwasser wird über den angrenzenden Hofmühlbach im Bereich des Regenüberlaufbeckens RÜB 58 der Bottwar zugeführt. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal des Hauptsammlers zur Kläranlage Oberes Bottwartal angeschlossen. Der vorhandene Hauptsammler muss dazu aufdimensioniert werden. Eine Regenentlastungsanlage ist der Schmutzwasserzuleitung nachgeschaltet. Die Abwasserableitung erfolgt nicht über das bestehende angrenzende Baugebiet Dürren II.

8.6.3 Das **Schmutzwasser** ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz getrennt vom Regenwasser abzuleiten (Trennsystem). Die Ableitung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal des unmittelbar westlich an das Baugebiet angrenzenden Hauptsammlers zur Kläranlage Oberes Bottwartal. Die Abwasserableitung erfolgt nicht über das bestehende angrenzende Baugebiet Dürren II.

Behandlung von belastetem Regenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den unmittelbar westlich an das Baugebiet angrenzenden Hauptsammler einzuleiten.

8.6.4 Regenwasserkanal

Das anfallende Dachflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen wird in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und über den südöstlich geplanten Fußweg in den Hofmühlbach eingeleitet.

Von dort aus wird das Regenwasser über eine flache Mulde direkt in die Bottwar abgeleitet. Diese Ableitung vermindert eine zusätzliche Erosion (hydraulischer Stress) der Bottwar an der Einleitungsstelle und verbessert auch die Kontrolle bei eventuellen Fehlanschlüssen. Der Regenwassereinleitung in die Bottwar wird kein Retentionsbecken vorgeschaltet. Es ist kein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen.

Die Bemessung der Regenwasserkanäle erfolgt mit einer hydrodymamischen Berechnungsmethode entsprechend den einschlägigen Richtlinien insbesondere DIN EN 752. Die geplante Baugebietsfläche (Erweiterungsfläche) ist im augenblicklich gültigen Allgemeinen Kanalisationsplan vom 05.11.1996 nicht enthalten.

8.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Sammeln und die Weiterverwendung von **Niederschlagswasser** sowie dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf wird im Interesse der Sicherung des Grundwasserspiegels, der Minimierung der Abwasserbeseitigungskosten und der Entlastung der Kläranlage angestrebt. Gleichzeitig können diese Maßnahmen einen Beitrag zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas im Quartier leisten (siehe Begründung zum GOP). Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken (Erhöhung der Grundwasserneubildung, Verbesserung des Kleinklimas) sind die Rückhaltung und Verdunstung des Oberflächenwassers vor Ort.

Geeignete Maßnahmen auf Einzelgrundstücken sind

- die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen,
- Dachbegrünung der Flachdachgaragen und der Carports,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und

- das Sammeln des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung und zum verzögerten Abfluss in die Regenwasserkanalisation.

Der Bau von Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücksflächen zur Rückhaltung des Dachwassers wird deshalb empfohlen.

8.8 Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der erforderliche Umweltbericht basiert auf dem Landschaftsplan der Gemeinde Oberstenfeld und den ökologischen und landschaftsplanerischen Untersuchungen für den Bereich Dürren IV durch das Büro Friedemann Landschaftsarchitekten, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern. Im Umweltbericht wird ermittelt und beurteilt, welche Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen zu erwarten sind, und wie diese mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen sind (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB).

8.8.1 Umweltbericht - allgemeine Zusammenfassung

In der Umweltprüfung gem. §2 BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung. Die zur Vermeidung bzw. Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzten Maßnahmen werden berücksichtigt.

Bei der Planung handelt es sich um ein Wohngebiet im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Oberstenfeld. Das Plangebiet umfasst die geplanten Bauflächen in westexponierter Hanglage und die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Hanglage und in der Bottwaraue. Durch die Flächeninanspruchnahme kommt es zur Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und zur Versiegelung bzw. Teilversiegelung bislang nicht versiegelter Böden. Landwirtschaftliche Produktionsflächen auf mittelwertigen Böden gehen dauerhaft verloren, die Grundwasserneubildung wird reduziert. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange tragen im geplanten Wohngebiet Minderungsmaßnahmen wie die Festsetzung von Siedlungsgrünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sowie die Begrünung von Flachdächern bei. Die Festsetzung zur Verwendung durchlässiger Beläge und weitere Retentionsmaßnahmen führen zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses und mindern die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Die Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet wirken sich positiv auf das Siedlungsklima aus. Durch autoverkehrsarme Fuß- und Radwegverbindungen entstehen kurze attraktive Verbindungen in die umgebende Landschaft und die angrenzenden Siedlungsgebiete. Durch die Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur unterhalb der Burg Lichtenberg und die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung sind durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Umfeld der historischen Burg Lichtenberg zu erwarten.

Trotz der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Baugebiet verbleibt vorwiegend durch den unwiederbringlichen Verlust von Boden und Biotopen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Ausgleichsmaßnahmen in den landschaftlichen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen wird. Durch die Extensivierung von Wiesenflächen und die Etablierung blütenreicher Bestände in der Bottwaraue und der Anlage von Streuobstwiesen mit blütenreichem Unterwuchs im Hangbereich können die Flächen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt aufgewertet werden und hochwertige Biotope neu geschaffen werden. Unter Beachtung aller Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann für den Bebauungsplan 'Dürren IV' von einem vollständigen rechnerischen Ausgleich der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Der verbleibende Überschuss an Ökopunkten kann dem Ökokonto der Gemeinde Oberstenfeld gutgeschrieben werden.

Mit Auswirkungen auf das ca. zwei Kilometer entfernte FFH-Gebiet 'Löwensteiner und Heilbronner Berge' ist nicht zu rechnen. Durch das Vorhaben ist auch keine Betroffenheit des über einen Kilometer entfernten Generalwildweges zu erwarten

Artenschutz
Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und artenschutzfachlichen Beurteilung der im Plangebiet vorkommenden Arten bestehen teilweise Konflikte mit dem Schutz europarechtlich geschützter Arten. Zur Bewältigung wurde von den Fachgutachtern eine Konzeption artenschutzfachlich notwendiger Maßnahmen vorgelegt. Maßnahmen werden demnach für Vögel (Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Wendehals, Blaumeise, Kohlmeise und Kleiber) sowie Fledermäuse erforderlich. Weiterhin werden für die im Plangebiet vorkommenden Tierarten Zauneidechse, Springfrosch und Feuerfalter Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die überwiegend in den landschaftlichen Teilen des Plangebiets ausgeglichen werden können. Nach dem Ergebnis des artenschutzfachlichen Gutachtens kann das Eintreten von Verbotstatbeständen für nach § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden werden, wenn die dargestellten Maßnahmen fachgerecht und zeitlich angepasst umgesetzt werden (vgl. ATP 2019).

8.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen sind für die meisten Schutzgüter nachteilige Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange im Gebiet sind die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, die Gliederung des Gebietes durch Grün- und Freiflächen sowie die Erhaltung vorhandener Gehölze und die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Entwicklung neuer Gehölzbestände. Diese Maßnahmen wirken sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen und Landschaft mindernd aus. (s. a. Tabellarische Zusammenfassung unter 7.3 im Umweltbericht).

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Folge des Bebauungsplans „Dürren IV“ werden westlich des Baugebiets in dem Gebiet zwischen Hofmühlkanal und Bottwar durchgeführt und durch Maßnahmen südlich des Baugebietes ergänzt. Es werden Retentionsmöglichkeiten im alten Bachbett des Hofmühlkanals geschaffen. Die Anrechnung der Aufwertung erfolgt in der Bewertung der Biotoptypen Planung. Desweiteren werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Maßnahmen notwendig. Diese bewirken überwiegend auch eine Aufwertung der Bestandsbiotoptypen, welche sich positiv auf die Bilanz des Schutzgutes Tier und Pflanzen auswirkt. Die Anrechnung der Aufwertung erfolgt bei den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls in der Bewertung der Biotoptypen Planung.



Die Maßnahmen im südlichen Hangbereich dienen der Förderung von arten- und blütenreichen, mageren Wiesenbeständen im Übergang zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet. In Ergänzung der im Hang- bereich vorhandenen, großflächigen Streuobstwiesen werden zusätzliche Hochstamm – Obstwiesen mit regionaltypischen Obstsorten neu angepflanzt.

Die Maßnahmen in der Bottwaraue dienen der Entwicklung der dortigen Wiesen- und Röhrichtbestände zu arten- und blütenreicheren Beständen und zur Erhöhung ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Maßnahmenbereiche werden mit ihrem Bewuchs für die spezifischen standörtlichen Gegebenheiten im Überschwemmungsgebiet der Bottwar optimiert und über ein den Biotoptypen angepasstes Mahdrgime dauerhaft in ihrer Bedeutung erhalten.

M1 Magerwiese
Die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Hanglage südlich des Baugebietes als Acker und das intensiver genutzte Grünland westlich des Mühlgrabens im Gewann Hoftal werden extensiviert und die Flächen durch Einbringen von Saatgut zu mageren, arten- und blütenreiche Wiesen entwickelt. Die artenschutzfachliche Maßnahme zur Entwicklung des Lebensraums für die Zauneidechse wird in die Fläche integriert. Das Mahdregime wird den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechend angepasst.

M2 Nasswiese
Die bestehende Wiesennutzung in der Bottwaraue wird im Bereich der Überflutungsflächen des 10-jährigen Hochwassers (HQ 10 HWGK) weiter extensiviert und als Nasswiese mit dem spezifischen Artenvorkommen entwickelt. Zur Erhöhung des Anteils von standortgerechten Gräsern und Kräutern wird zertifiziertes Saatgut heimischer Herkunft angesäat oder alternativ durch die Übertragung von Mahdgut von geeigneten Nasswie- sen im Naturraum eingebracht. Das Mahdregime wird den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechend angepasst.

M3 Waldfreier Sumpf
Die bestehende Nutzung in der Bottwaraue ist im Bereich der Überflutungsflächen des 10-jährigen Hoch- wassers (HQ 10 HWGK) weiter zu extensivieren und als staudenreiche Fläche zu entwikkeln. Die vorhande- nen Gehölzbestände werden entfernt und als standorttypische staudenreiche

Feuchtflächen oder Nasswiese entwickelt. Das Mahdregime wird den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechend angepasst.

M4 Röhricht
Der vorhandene Röhrichtbestand ist aus Gründen der Strukturvielfalt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und durch regelmäßige Mahd in seinem Artenbestand dauerhaft gesichert. Das Mahdregime wird den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechend angepasst.

M5 Obstbaumwiese
Die Obstbaumwiese südlich des Baugebiets dient als Biotopverbundelement der Ergänzung des Streuobst- wiesenkomplexes in den Hanglagen südlich von Oberstenfeld. Die Obstbäume werden als Obsthochstämme unter Verwendung regionaltypischer Sorten gepflanzt. Zur ausreichenden Besonnung des Unterwuchses erfolgt die Pflanzung in weiteren Abständen (min. 12 m). Der Unterwuchs wird als magere, arten- und blü- tenreiche Wiese durch Einbringen von zertifiziertem regionalem Saatgut oder durch Mahdgutübertragung von geeigneten Standorten im Naturraum entwikkelt. Das Mahdregime wird den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechend angepasst.

8.8.3 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und artenschutzfachlichen Beurteilung bestehen teilweise Konflikte mit dem Schutz europarechtlich geschützter Arten. Eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist gem. Gutachten der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung weitgehend möglich, wenn entsprechende Maßnahmen zur Problembewältigung im Rahmen der artenschutzfachlichen/- rechtlichen Beurteilung durchgeführt werden.

Detaillierte Beschreibung und Erläuterungen s. Konzeption artenschutzfachlich notwendiger Maßnahmen – Oktober 2019 der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung.

A1 Europäische Vogelarten und Fledermäuse
Zur Kompensation der Betroffenheit werden von der Tierökologen das Anbringen diverser Nisthilfen sowie Fledermausrundkästen in Streuobstgebieten im Umfeld als notwendig erachtet. Die Maßnahmen werden auf den Flurstücken Nr. 1525, 1526 und 1528 am Forstberg durchgeführt.
- für Star: drei Nisthilfen
- für Feldsperling neun Nisthilfen
- für häufige Höhlenbrüter: sechs Nisthilfen (2 x Blaumeise, 2 x Kohlmeise, 2 x Kleiber)
- für Fledermäuse zehn Fledermausrundkästen

Desweiteren ist für Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Wendehals ist die Wiederaufname der Nutzung und Pflege einer Streuobstbrache im Umfang von ca. 0,31 ha vorzusehen. Diese Maßnahme wird ebenfalls auf den Flurstücken Nr. 1525, 1526 und 1528 am Forstberg durchgeführt.

Die Flächen sind durch die von den Tierökologen empfohlenen Pflegemaßnahmen dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten, die Nistkästen ggf. zu Reinigen.

A2 Zauneidechse
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 BNatSchG zu vermeiden, ist als vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) die Herstellung von Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch Entwicklung, Pflege und dauerhafte Sicherung einer lückig bewachsenen, mehrjährigen Brache (Ruderalflur) aus Rohbodenstandorten; Anlage eines geteilten Walls aus nährstoffarmem Substrat mit südexponierten Abbruchkanten und begleitenden Altgrasstrukturen notwendig. Die Maßnahmen sind auf den Flurstücken 2623/6 und 2623/9 sowie 2740 und 2741 umgesetzt worden.

Als Ausweichhabitat für die zu vergrämenden Individuen im Bereich des geplanten Radweges in der Bottwaraue sind drei Holzstapeln von je ca. 1 cbm ca. 15m östlich des bachbegleitenden Gehölzes am Mühlkanal zu errichten und angrenzend eine ca. 300 qm große Fläche mit für die Art geeigneter Pflege (alternierende Streifenmahd) herzustellen.

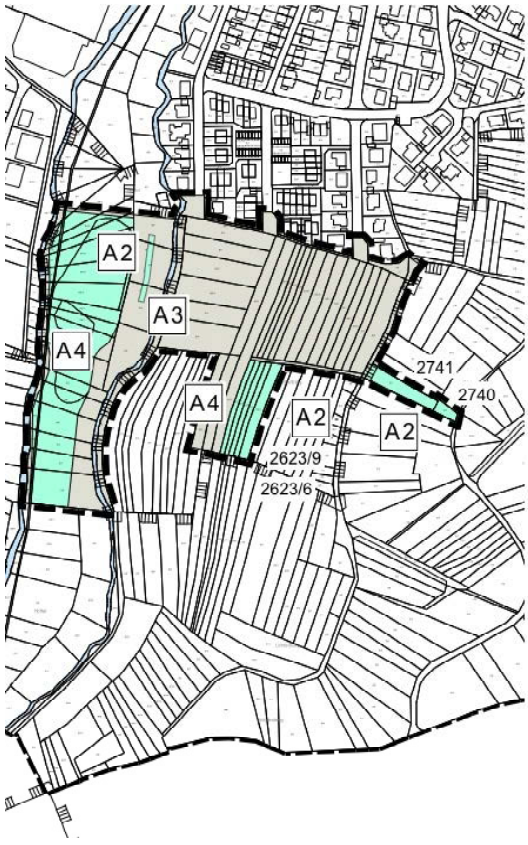
Die Flächen sind durch die von den Tierökologen empfohlenen Pflegemaßnahmen dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

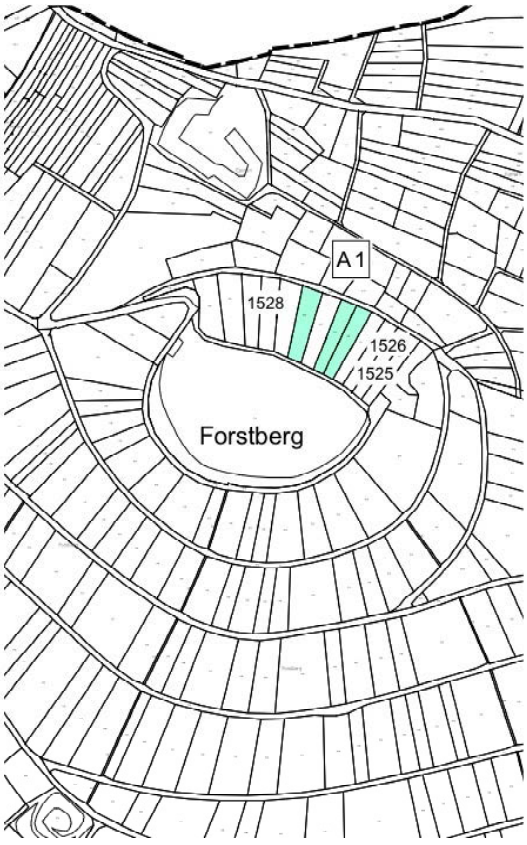
A3 Springfrosch

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch die Anbringung einer dauerhaften Amphibiensperreinrichtung zwischen ehemaligem Mühlkanal und Randstraße des Baugebiets vermieden werden. (vgl. ATP 2018)

A4 Großer Feuerfalter

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch die Neuschaffung von Larvalhabitaten (voll besonnte, ampferreiche Brache/Ruderalflur) im Mindestumfang der verloren gehenden Habitatflächen (0,6 ha) vermieden werden. Die Maßnahmen sind zum Funktionserhalt vorgezogen umzusetzen. Dazu soll auf den Flurstücke. 2623/5, 2623/4 und 2623/3 eine gebietstypischen Wiese (z. B. Rieger-Hofmann 02 Frischwiese/Fettwiese PR7) unter Beimengung des Krausen Amper (Rumex crispus) angelegt werden. Desweiteren sind auf den Maßnahmenflächen M2, M3 und M4 zur Verbesserung der Keimbedingungen oxalatarmer Ampfer als Eiablage- und Raupennahrungspflanze für den Großen Feuerfalter ein- bis zweimalig pro Jahr bei feuchter Witterung zu mähen, das Mahdgut abzuräumen und ergänzend Krausen Ampfer (Rumex crispus) und Knäuelamper (Rumex conglomeratus) anzusäen. (vgl. ATP 2018/2019).





8.9 Grünordnungsplan

Die folgenden Aussagen zum Grünordnungsplan sind dem "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Dürren IV" Oberstenfeld; Erläuterungsbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen, 18. November 2019"; friedemann. Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern; entnommen.

8.9.1 Grünordnungskonzept

Das städtebauliche Konzept und die Ergebnisse des Umweltberichtes (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) bilden die Grundlage für den Grünordnungsplan. Durch die Übernahme der inhaltlichen Aussagen des GOP als Festsetzungen in den Bebauungsplan erlangen diese Rechtsverbindlichkeit.

"Freiflächen übernehmen vielfältige Aufgaben in einem Wohnquartier, besonders dienen sie der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Wohn- und Spielumfeldes. Eine hohe Bedeutung kommt Siedlungsfreiflächen auch bei der Minderung der Folgen des Klimawandels innerhalb des Gebiets zu. Abhängig von der geplanten Nutzung können Grün- und Freiflächen auch zur Minderung von Eingriffswirkungen in den Naturhaushalt dienen oder zusätzliche Kompensationswirkungen entfalten. Aufgrund hoher Nutzungsdichten und starkem Nutzungsdruck auf die Freiflächen bleiben die Kompensationswirkungen jedoch begrenzt.

Innerhalb des geplanten Baugebietes 'Dürren IV' kommt dem Nord-Süd verlaufenden Grünzug eine Bedeutung als Verbindung, auch des vorhandenen Wohngebietes, in die Landschaft zu. Entlang der Straßen sind Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Pflanzgebote) festgesetzt. Der Übergang in die Landschaft nach Süden und nach Osten wird durch eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten gesichert. Ebenso wird auf den Flächen im Übergang zur bestehenden Bebauung und dem Graben ein Pflanzgebot zur Sicherung als Grünfläche gestaltete Fläche festgesetzt.

Auf den in westlicher Richtung angrenzend gelegenen Flächen der Bottwaraue sowie den südlich und östlich angrenzenden Hangflächen werden die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet durchgeführt."

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen auch die privaten Grünflächen ökologische Funktionen übernehmen und einen Beitrag zur Freiflächenversorgung im und außerhalb des Gebiets leisten. Empfohlene Dachbegrünungen und die Herstellung nicht versiegelter Flächen sollen günstige kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Gebietes gewährleisten (Entlüftung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes), die Grundwasserneubildung ermöglichen und zugleich die Kanalisation entlasten.

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebote) werden wie folgt begründet:

Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün

Die Flächen dienen als Standort für straßenbegleitende Bäume. Bäume im Straßenraum dienen neben der Grüngestaltung auch kleinklimatischen Verbesserungen im Baugebiet durch Schattenwurf, Staubbindung und Verdunstung. Sie bieten auch Lebensraum für Insekten und andere Kleintiere.

Grünspange Nord-Süd

Die fußwegbegleitenden Grünflächen dienen vorwiegend als Verbindung aus den Wohngebieten in die umgebende Landschaft. Sie sind Standort für Bäume zur Gebietsgliederung und verbinden neues und bestehendes Wohngebiet mittels verkehrsarmer oder verkehrsfreier Wegeführungen.

Nördlicher Ortsrand
Die Grünflächen im Gewässerrandstreifen bilden einen Puffer zu dem bestehenden Graben und gestalten den Übergang zu den Gärten der bestehenden Wohnbebauung.

Südlicher und östlicher Ortsrand
Die Grünflächen dienen zur Gestaltung des Übergangs der angrenzenden Gärten und der Wohnbebauung in die Landschaft. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben dient der Ableitung des Hangwassers, die Bäume begleiten den dort verlaufenden Weg. Der am östlichen Ortsrand verlaufende Wall leitet das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Hangbereichen in den wegebegleitenden Graben.

Westlicher Ortsrand
Die Grünflächen dienen dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Funktion des Hofmühlbaches (Gewässerrandstreifen) und dem Schutz der Vegetation entlang des Hofmühlbaches mit seiner besonderen Bedeutung als Biotop. Der weitgehend trockengefallene Hofmühlbach dient der Aufnahme und Retention des Oberflächenwassers aus dem geplanten Baugebiet. Maßnahmen zur Herstellung der Retentionsfunktion sind unter Erhalt und Aufwertung der Biotopfunktion nach Maßgabe und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu planen.

Nordöstlicher Gehölzbestand
Die Grünflächen dienen dem Erhalt der Vegetation als Freiflächenverbund zwischen den Grünflächen entlang des Grabens zur freien Landschaft und als Übergang zur bestehenden Bebauung.

Die Festsetzung von Baumstandorten mit Pflanzgebot dient neben der Verbesserung des Kleinklimas der gestalterischen Betonung der Quartiersstruktur, deren wesentliches Gliederungselement in den öffentlichen Straßenräumen besteht.

8.10 Örtliche Bauvorschriften: Gestaltung, Grundstücksfreiflächen

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO zu Gebäudestellung, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachdeckung, Dachbegrünung, Fassaden, Querbauten, Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen, Antennen, stellen bewußt nur Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung dar, um einerseits die Grundmerkmale des städtebaulichen Konzepts zu wahren, und um andererseits neue architektonische Gestaltungsansätze nicht im Vorfeld der Planung zu vereiteln.
In diesem Sinne stellen auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück und der Grundstückseinfriedigungen, Sockel, Stützmauern, Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser die notwendigen Mindeststandards sicher.

8.11 Hochwasserschutz

Die Grundstücke im Plangebiet liegen nicht innerhalb der rechnerisch ermittelten Überflutungsfläche für ein HQ 100. Die festgesetzten EFH-Höhen als Bezugshöhen liegen für alle Grundstücke über der Wasserspiegellage für ein HQ 100.

Dennoch wird für alle Grundstücke am westlichen Rand des Baugebiets empfohlen, die Kellergeschosse gegen Flutung und ggf. Öltanks gegen Aufschwimmen zu sichern.

8.12 Grundwasser, Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.13 Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet liegt das Geruchsgutachten "Gemeinde Oberstenfeld Bebaungsplanverfahren "Dürren IV" Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen" vom 20. August 2020 des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vor.

In seiner Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgender Bewertung:

"Die Gemeinde Oberstenfeld plant an der südlichen Gemeindegrenze zu Großbottwar im Anschluss an die bestehende Bebauung ein Wohngebiet zu entwickeln. Im dafür derzeit in Erstellung befindlichen Bebauungsplan „Dürren IV“ soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß BauNVO ausgewiesen werden.

Nördlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an, südlich landwirtschaftliche Flächen sowie westlich etwas entfernt mehrere Tierhaltungsanlagen sowie eine Biogasanlage mit Klärschlammtrocknung. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes, im Tal der Bottwar, befindet sich zudem die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Bottwartal.

Durch die bestehenden Tierhaltungsbetriebe sowie die Kläranlage können Gerüche entstehen, die Auswirkungen auf das Plangebiet „Dürren IV“ haben.

Im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen,
- ob sich im Plangebiet Einschränkungen auf Grund von Geruchsemissionen durch den derzeitigen Ausbauzustand der Betriebe sowie der Kläranlage ergeben.
- ob sich durch das Plangebiet Einschränkungen für zukünftig mögliche Erweiterungsvor- haben der Betriebe ergeben bzw. ob dieser Fall, vor dem Hintergrund der bereits beste- henden Bebauung in der Umgebung, überhaupt relevant ist.

Für die Gesamtbelastung im Süden von Oberstenfeld unter Einbezug aller relevanten Geruchsquellen (Tierhaltungsbetriebe Föll und Fink, Kläranlage) bedeutet dies:
- Als Summe der Geruchsimmissionsbeiträgen der Tierhaltungsanlagen und der Kläranlage und damit als Gesamtbelastung ergibt sich im Plangebiet „Dürren IV“ eine Ge- ruchswahrnehmungshäufigkeit von maximal 8 % (< 1 % Tierhaltungsanlagen und < 7% Kläranlage) als Anteil der Jahresstunden. Dieser Wert sinkt nach Osten hin kontinuierlich bis auf 2 % ab.

- In Wohngebieten wie dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Dürren IV“, welche sich im Übergang zum Außenbereich befinden, können auch höhere Geruchswahrneh- mungshäufigkeiten zumutbar sein, als generell für die Gebietskategorie in der GIRL dargestellt. Somit hält die Immissionsgesamtbelastung den Immissionswert der GIRL von 10 % für Wohn-/ Mischgebiete ein.

- Insgesamt werden daher die Immissionswerte der GIRL für die Gesamtbelastung im Bereich des Plangebietes „Dürren IV“ sicher eingehalten.

  Bezieht man die errechneten Immissionen auf den erhöhten Immissionswert der GIRL für Wohngebiete im Übergang zum Außenbereich, ist der Immissionswert von 15 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit als Anteil der Jahresstunden maximal lediglich zu 50 % ausgeschöpft. Jedoch ist zu bedenken, dass dieser Immissionswert streng ge- nommen nur auf Gerüche, welche durch Tierhaltungsanlagen verursacht werden an- gewendet werden darf.

•Der ausgewiesene hohe Anteil der Kläranlage an der geruchlichen Gesamtbelastung im Plangebiet gegenüber den Tierhaltungsbetrieben liegt z.T. darin begründet, dass im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Tierhaltungsbetrieb Föll aufwändiger erfasste und bearbeitete meteorologische Daten zu Grunde lagen als im vorliegenden Gutachten, die den Einfluss der Bottwartalströmung abwärts und damit von Plangebiet weg gerichteten Kaltluftabflüsse wesentlich stärker berücksichtigt haben. Im vorliegenden Fall wurden bei der Ermittlung die Kalt-

luftabflüsse nicht gesondert eingestellt. Dies führt vorliegend zu einer Überschätzung des Immissionsbeitrags der Kläranlage gegenüber den tatsächlichen feststellbaren Auswirkungen der Kläranlage.

Festsetzungen im Bebauungsplan „Dürren IV“ oder eine Anpassung der Planung im Hinblick auf die Einwirkungen durch Geruchsimmissionen sind gemäß der Bewertungen nach GIRL grundsätzlich nicht erforderlich.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes „Dürren IV“ auch bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung bzw. Erweiterung der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist. Somit werden die Betriebe durch die vorliegend beurteilte Planung nicht in unzulässiger Weise in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.

9. Maßnahmen, Kosten

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Großteil im Eigentum der Gemeinde Oberstenfeld. Eine Bodenordnung in Form einer Umlegung wird durchgeführt.

9.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Entwicklung und Realisierung des Baugebietes sind noch zu ermitteln. Die Erschließungskosten bis auf die Kosten für die Kanalisation werden auf die künftigen Eigentümer umgelegt (Städtebaulicher Vertrag). Diese sind bereit, die Kosten zu übernehmen.

Für die Finanzierung der Kosten für die Erschließungsmaßnahme Kanalisation werden im Haushaltsplan der Gemeinde Mittel eingestellt.