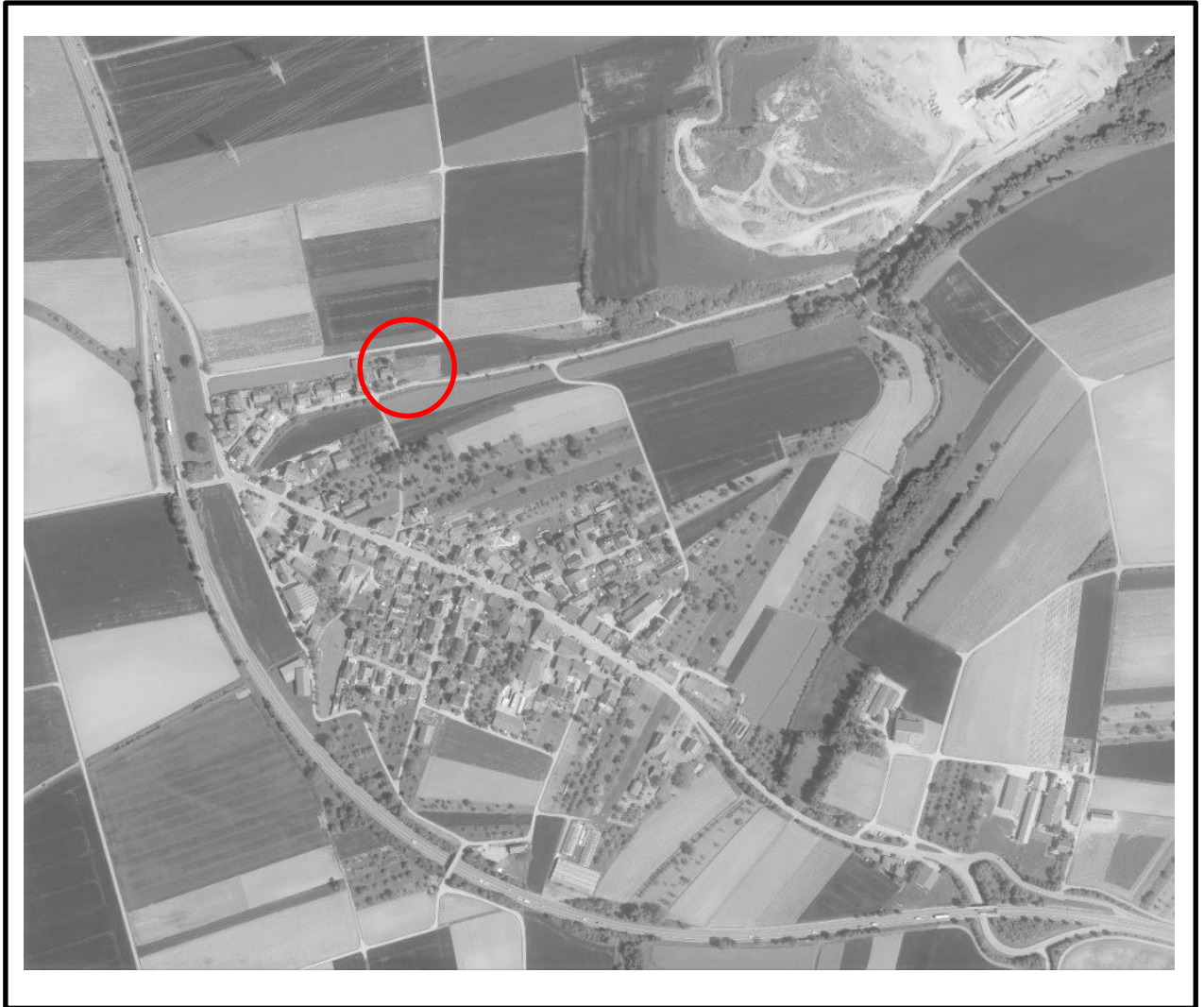


STADT MARKGRÖNINGEN, ORTSTEIL SCHÖNBÜHLHOF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„KLINGENWEG“



BEGRÜNDUNG

ENTWURF - STAND: 06.04.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Alternativenprüfung	3
3.	Einordnung in übergeordnete Planung	3
3.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
3.2	Bestehende Bebauungspläne	4
3.3	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
5.	Lage und Topographie	4
6.	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	5
6.1	Nutzung	5
6.2	Verkehrerschließung	5
6.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	5
6.4	Grünstrukturen	5
7.	Städtebauliches Konzept	5
7.1	Bebauung	5
7.2	Freiflächen.....	6
7.3	Ver- und Entsorgung	6
8.	Fachliche Vorabstimmungen	6
8.1	Artenschutz	6
8.2	Lärmschutz.....	8
8.3	Altlasten.....	8
9.	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung	8
9.3	Bauweise.....	9
9.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	9
9.5	Flächen für Nebenanlagen	9
9.6	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	10
9.7	Pflanzgebote	10
10.	Örtliche Bauvorschriften	10
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
10.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
10.3	Anzahl von Stellplätzen	11
11.	Umweltbelange	11
11.1	Aufgabenstellung.....	11
11.2	Charakterisierung des Untersuchungsraumes/Übergeordnete Planungen	12
11.3	Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung	12
11.4	Zusammenfassung.....	15

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Auch Markgröningen spürt, im Einzugsbereich der Städte Ludwigsburg und Markgröningen, den anhaltenden Bedarf nach Wohnraum.

Die Situation im Ortsteil Schönbühlhof ist aufgrund der Lage etwas abseits vom Hauptort differenziert zu betrachten. Dennoch soll auch dem Hardt- und Schönbühlhof eine gewisse Entwicklung ermöglicht werden. Die Wohnbauerweiterungsfläche ist im rechtskräftigen FNP vorhanden und steht somit der Entwicklung des Hardt- und Schönbühlhofes zur Verfügung.

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich somit aus § 1 Abs. 3 BauGB, da die städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt darüber hinaus insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 Rechnung, indem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden, da die geplanten Grundflächen ca. 420 qm betragen. Damit liegen sie unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, schließt sich jedoch an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an. Zudem stellt es eine Maßnahme der Entwicklung von Wohnnutzung dar. Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

2. **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

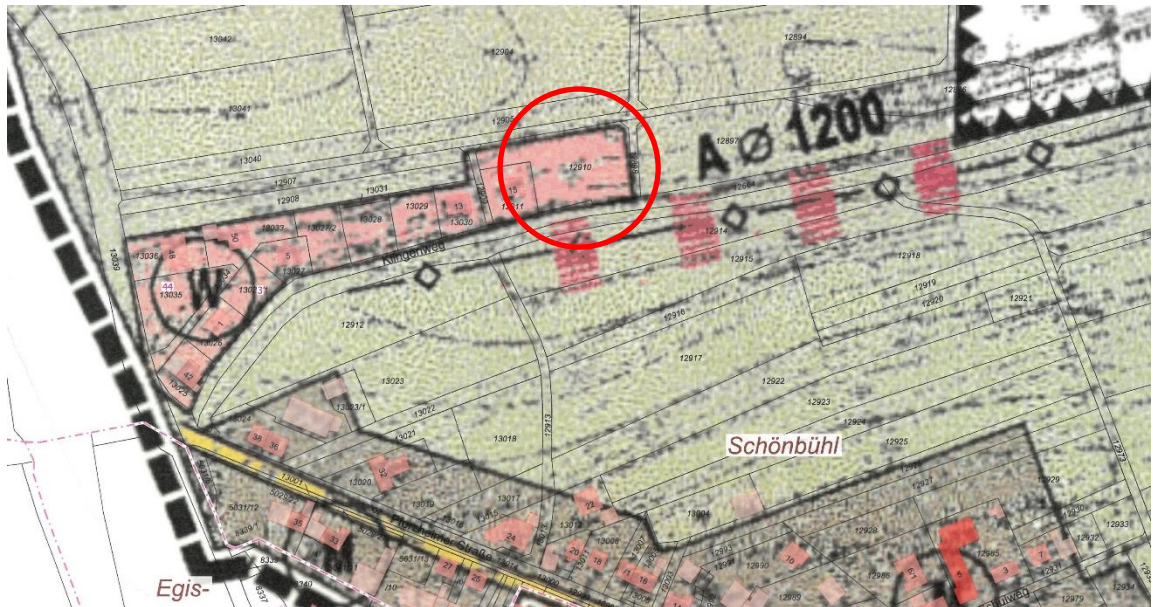
Im Ortsteil Schönbühlhof stehen keine alternativen Flächen für die Errichtung von 4 Doppelhaushälften zur Verfügung. Wird die Planung auf dem ausgewählten Grundstück nicht realisiert, so verbliebe dieses als Ackerfläche und eine andere Fläche, die heute ebenfalls als Grün- oder Ackerfläche genutzt wird, würde für das Bauvorhaben herangezogen werden müssen. Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich um eine durch den Klingenweg bereits erschlossene Fläche, deren Ver- und Entsorgung mit geringem Aufwand sichergestellt werden kann. Zudem befindet sich das Grundstück im Zusammenhang des bebauten Ortsteils. Die Realisierung des Bauvorhabens auf dieser Fläche ist daher sinnvoll.

3. **EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

3.1 **Flächennutzungsplan (FNP)**

Mit der Veröffentlichung am 19.05.2000 ist der Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Markgröningen in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Planausschnitt Flächennutzungsplan 2010
rot gekennzeichnet: Lage Bebauungsplangebiet

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den westlichen Teilbereich, nördlich von Flurstück 12911, gilt der geänderte Bebauungsplan „Klingenweg“, rechtskräftig seit 07.11.1988.

3.3 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Es sind keine weiteren Rechtsverhältnisse vorhanden.

4. **RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 12910 der Gemarkung Markgröningen.

Der Räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Grenze zum Flurstücke 12895 (Feldweg)

im Osten: von der Grenze zum Flurstück 12898 (Feldweg)

im Süden: von der Grenze zum Flurstück des Klingenweges und von der Grenze zum Flurstück 12911

im Westen: von der Grenze zu den Flurstücken 12909 (Feldweg) und 12911

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ersehen.

5. **LAGE UND TOPOGRAPHIE**

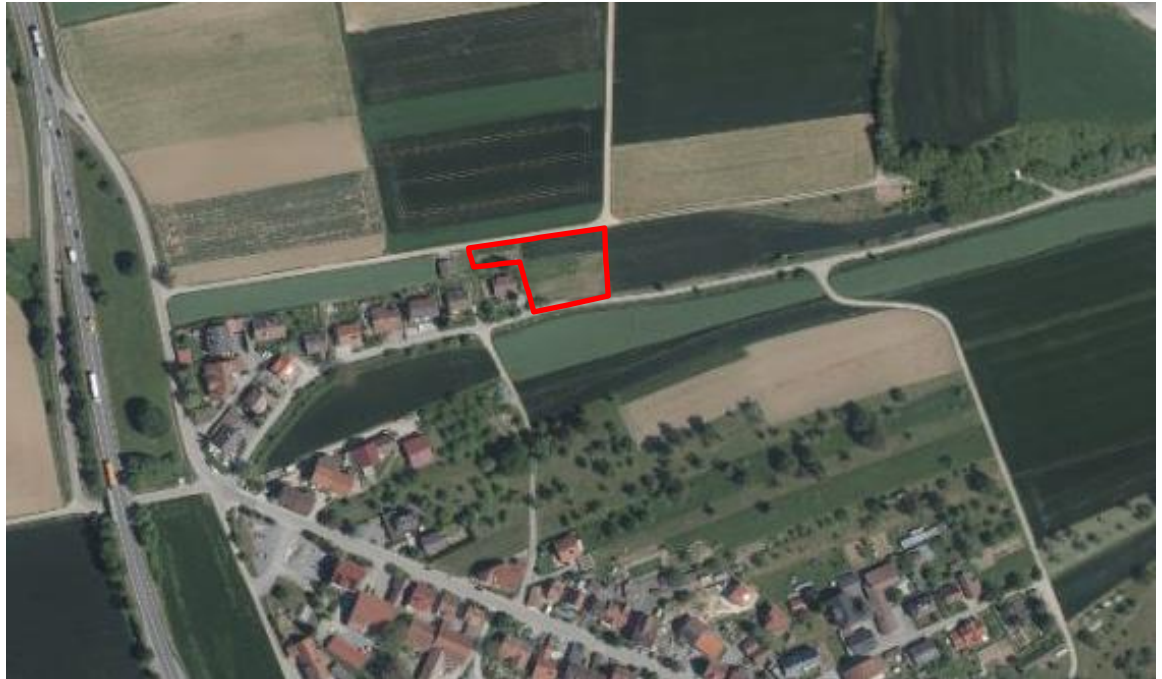
Das überplante Grundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schönbühlhof. Westlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung in Form von kleinen Einfamilienhäusern. Nördlich, östlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Der Planungsbereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 292,2 NHN bis ca. 301,5 NHN.

6. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

6.1 Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich, in Form einer Ackerfläche, genutzt.



Luftbild, rot gekennzeichnet: Lage Bebauungsplangebiet

6.2 Verkehrerschließung

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch die öffentliche Straße „Klingenweg“ im Süden erschlossen. Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

6.4 Grünstrukturen

Das Plangebiet ist durch eine Wiese in Hanglage, im nordöstlichen oberen Hangbereich durch eine Ackerfläche und im nordwestlichen Teil des Flurstücks durch einen Nutzgarten geprägt. Im südwestlichen Teil befindet sich im Böschungsbereich eine Hecke aus Feldahorn, Zwetschge, Rose und Brombeere.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Bebauung

Die Regio-Bau Herrmann GmbH plant in Markgröningen, im Ortsteil Schönbühlhof, entlang des Klingenwegs den Neubau von 2 Doppelhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften.

Die einzelnen Gebäude weisen klassische Maße von ca. 9m x 10m auf. Im Bereich des Untergeschosses kommt eine Überdachung hinzu, in die auch der Zugang zu den Gebäuden integriert wird. Die Gebäude erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 40°.

Die geplante Höhenentwicklung orientiert sich sowohl im Bereich der Trauf- als auch im Bereich der Firsthöhen am westlich angrenzenden Bestandsgebäude. Die Neubebauung fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Ortsteils Schönbühlhof dar.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt vom Klingenweg aus. Infolge der Topographie erfolgt der Zugang auf der Ebene des Untergeschosses. In dieser Ebene ist zudem eine Doppelgarage integriert. Aufgrund der starken Hanglage ist über dem Untergeschoss ein Hanggeschoss angeordnet. Auf der Nordseite befindet sich dieses komplett im Gelände. Auf der Süd- und West- bzw. Ostseite sind zwei Zimmer sowie ein Bad angeordnet. Darüber ist das Erdgeschoss angelegt. Der Wohn- und Essbereich mit Küche ist so angeordnet, dass dieser von jeweils allen drei Seiten mit Licht durchflutet wird. Terrasse und Garten sind nach Norden angelegt. Hierdurch kann auf Verschattungsmaßnahmen verzichtet werden und auch im Hochsommer wird ein angenehmer Aufenthaltsbereich geschaffen. Im darüber liegenden Dachgeschoss werden zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Duschbad angeboten.

Je Gebäude wird eine Wohnfläche von ca. 180qm erreicht. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 425qm bis ca. 740qm.

Die Wertstofftonnen werden seitlich des Zugangsweges in das Gelände integriert, so dass diese optisch nicht in Erscheinung treten und zudem keine zusätzliche Nebenanlage in Form einer Einhausung notwendig ist.

Zwischen Klingenweg und Gartenbereich wird das Gelände geböscht bzw. über Stützmauern abgefangen. Seitlich der Zufahrtsbereiche und Gebäudezugänge wird das Gelände über Mauern, teilweise aus Natursteinen, abgefangen. Zwei weitere Stützmauern mit einer Höhe von jeweils ca. 1m Höhe erlauben die seitliche Belichtung des Hanggeschosses. Die übrigen Bereiche werden geböscht und begrünt.

7.2 Freiflächen

Für einen weichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft werden im Norden und Osten Strauchpflanzungen vorgenommen. Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück mindestens ein bzw. drei heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Schmutz- und Regenwasser

In der Straße „Klingenweg“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der verlängert wird und an den dann angeschlossen werden kann.

7.3.2 Medien

Alle Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation sind in der Straße „Klingenweg“ vorhanden.

8. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

8.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Planungsgruppe für Ökologie und Information, Unterensingen (November 2019) erarbeitet. Der Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Gutachten trifft für das Plangebiet zusammenfassend folgende Aussagen:

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im Rahmen von drei Begehungen innerhalb des Geltungsbereiches zwischen Juli und Oktober 2019. Bei den durchgeführten Erfassungen wurde die Zauneidechse an der Böschung und bei der Steinmauer am Klingenweg nachgewiesen. Auf Grundlage der Bestandsaufnahmen ist von einer nur geringen Individuenzahl der Zauneidechse im Plangebiet auszugehen.

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an drei Begehungen zwischen Juli und August 2019 erfasst. Im Rahmen der avifaunistischen Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten nachgewiesen, von den sieben Arten (Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Steinkauz, Turmfalke) als Vorwarnarten oder Arten mit höherem Gefährdungsgrad geführt werden. Eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben besteht v.a. für den Haussperling durch die Rodung der Hecke am Klingenweg, die eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte darstellt.

Im Verlauf der Freilanduntersuchung ergaben sich im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere, es konnten auch keine jagenden Tiere festgestellt werden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgten Bestandsaufnahmen zum Vorkommen von Schmetterlingen im Verlauf von drei Ortsbegehungen zwischen Juli und Oktober 2019. Während der Freilanduntersuchung ergaben sich keine Hinweise (z.B. Gelege, Fraßspuren, Kotballen, Raupen und Imagines) auf ein Vorkommen des Großen Feuerfalters. Ein Vorkommen dieser streng geschützten Schmetterlingsart kann daher ausgeschlossen werden.

8.1.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) mit denen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG verhindert wird, sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt und im Gutachten ausführlich beschrieben. Dabei wurden die Ergebnisse der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.01.2020 berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, sind über eine vertragliche Regelung zu sichern.

Baustelleneinrichtung

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Vergrämung bzw. Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen.

Aufstellen von Reptilienschutzzäunen

Sollten Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober stattfinden, ist das Baugebiet in östlicher mittels Folienzaun gegenüber den bestehenden Fundstellen der Zauneidechse im Bereich der Straßenböschung abzuschirmen. Dieser Folienzaun ist bis Ende der Bauzeit stehen zu lassen. Dies ist durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen.

Um eine Abwanderung zu verhindern, ist während der Vergrämungsphase oberhalb der Böschung sowie nach Westen im Plangebiet eine Folienzaun zu stellen.

Bauzeitenbeschränkung

Die Rodung von Gehölzen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März durchzuführen.

Vergrämung der im Plangebiet befindlichen Individuen der Zauneidechse vor Baubeginn

Vergrämung der im Plangebiet befindlichen Individuen rechtzeitig vor dem Baubeginn durch Beseitigung potentieller Versteckplätze, regelmäßige Mahd und Auslegen von Folien. Die Vergrämung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit und außerhalb der Winterruhe bevorzugt im Frühjahr durchzuführen und muss über einen Zeitraum von mindestens drei Wochen erfolgen. Die Vergrämung erfolgt in die in östlicher Richtung unterhalb Flurstück-Nr. 12897 an der Straße befindlichen Böschungen.

Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Als Ersatzlebensraum ist der Böschungsbereich östlich des Plangebiets unterhalb des Flurstücks Nr. 12897 vorgesehen. Ein alternativer Standort für die Anlage der Steinschüttung wurde geprüft, war jedoch aufgrund privater Besitzverhältnisse nicht umsetzbar. In Abstimmung mit der UNB wird der Böschungsbereich durch Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen für die Zauneidechse (zwei Steinschüttungen; Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3 m) aufgewertet. Vor Anlage der Steinschüttung sollte der Oberboden abgetragen werden, um ein schnelles Zuwachsen zu vermeiden.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Anbringen von Ersatzquartieren für Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebäudebrüter (z.B. Fa. Schwegler) in der Brutperiode nach Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereichs bzw. angrenzend: ein Koloniekasten und drei Kästen mit Flugloch 32 mm für den Haussperling in einem Radius von ca. 30 m.

Es ist vorgesehen, die Nisthilfen übergangsweise an Bäumen des benachbarten Grundstücks aufzuhängen. Nach Pflanzung der Bäume im Plangebiet sind die Nisthilfen umzuhängen.

Zusätzliche Brutmöglichkeiten für den Steinkauz

Es wird empfohlen, für den Steinkauz, als streng geschützte Vogelart, Art der Vorwarnliste Baden-Württembergs und der Roten Liste der BRD, im Umfeld des Plangebietes zusätzliche Brutmöglichkeiten durch das Anbringen von Brutröhren zu schaffen.

8.2 Lärmschutz

Zur Beurteilung möglicher Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Gfl, Gesellschaft für Immissionsschutz, Kaiserslautern (Juli 2019) durchgeführt.

Untersucht wurden die relevanten Schallquellen B 10, Klingenweg und Steinbruch. Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes sind im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der in rund 1 km Entfernung nördlich verlaufenden Schnellfahrstrecke Mannheim – Stuttgart der DB AG keine unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

Das Ergebnis zeigt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm durch den Betrieb des Steinbruchs um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Parallel des Klingenweges werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm am Tag um bis zu 3 dB(A) und während des Nachtzeitraums im gesamten Plangebiet um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden jedoch eingehalten bzw. deutlich unterschritten. In Mischgebieten ist Wohnen ebenfalls zu einem großen Anteil ohne Schallschutzmaßnahmen zulässig. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass bei einer üblichen Bauausführung der geplanten Gebäude bei geschlossenen Fenstern trotz der Überschreitungen des Orientierungswerts Nacht wohnverträgliche Innenpegel sichergestellt sind. Die Festsetzung von passivem Schallschutz ist deshalb nicht erforderlich.

8.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich keine Verdachtsfläche. Es sind keine Anhaltspunkte auf eine Verunreinigung der Böden vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen konnten bisher konventionell bewirtschaftet werden. Einschränkungen hinsichtlich der Düngung gab es keine.

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Allgemein wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Wohnhäuser entsprechen der vorgesehenen Nutzung.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der starken Hanglage des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Höhe des Untergeschossfußbodens (UFH), der Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie den maximalen Trauf- und Firsthöhen hinreichend festgelegt und dient einer städtebaulich abgestimmten Entwicklung auch in Bezug auf die umgebenden Nutzungen. Darüber hinaus wird die Versiegelung über eine maximale Grundfläche (GR) festgelegt.

9.2.1 Maximale Grundfläche (GR)

Die festgesetzte Grundfläche ist entsprechend der geplanten Doppelhaushälften gewählt. Die Fläche von 130 qm umfasst sowohl das Gebäude als auch die Terrasse.

Das Plangebiet weist eine Größe von 2.080 qm auf. Mit den zulässigen Grundflächen wird eine GRZ von 0,25 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und eine GRZ von 0,375 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht. Die Obergrenzen

der Baunutzungsverordnung von 0,4 bzw. 0,6 für Reine und Allgemeine Wohngebiete werden damit deutlich unterschritten.

9.2.2 **Höhe des Untergeschossfußbodens (UFH)**

Das Untergeschoss stellt die Zugangsebene der Gebäude dar. Die Höhen sind daher entsprechend der vorhandenen Höhenlage des Klingenweges festgesetzt.

Eine geringfügige Abweichung von +/-15cm wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen, um unvorhersehbare Anpassungen zu ermöglichen. Diese Höhe entspricht einer Treppenstufe.

9.2.3 **Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH)**

Das Erdgeschoss stellt die Ebene dar, in der ein niveaugleicher Anschluss in den nördlich angrenzenden Gartenbereich erfolgt. Die Höhe ist 5,40 m über der Höhe der UFH (Zugangsebene) gewählt. Dies entspricht einer Abwicklung von zwei Geschossen. Aufgrund der starken Hanglage ist zwischen Unter- und Erdgeschoss eine weitere Ebene, ein Hanggeschoss, geplant.

Eine geringfügige Abweichung von +/-15cm wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen, um unvorhersehbare Anpassungen zu ermöglichen. Diese Höhe entspricht einer Treppenstufe.

9.2.4 **Traufhöhen (TH)**

Die festgesetzten Traufhöhen sind so gewählt, dass auf der Südseite, vom Klingenweg aus, drei Ebenen voll sichtbar sind und auf der Nordseite (Gartenseite) nur eine Ebene in Erscheinung tritt. Die gewählten Traufhöhen unterschreiten die TH des westlich angrenzenden Bestandsgebäudes.

9.2.5 **Firsthöhen (FH)**

Die gewählten Firsthöhen erlauben die Ausbildung eines Dachgeschosses oberhalb des Erdgeschosses und orientieren sich an der Höhe des westlich angrenzenden Bestandsgebäudes.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen sowie der Lage innerhalb des Geländes sind maximal die Ausbildung von zwei Vollgeschossen sowie eines Dach- und eines Untergeschosses möglich. Zusammen mit der festgesetzten Grundfläche werden die Obergrenzen für die GFZ der Baunutzungsverordnung für Reine und Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Die Festsetzung einer GFZ ist daher nicht erforderlich.

9.3 **Bauweise**

Da die geplanten Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO sowohl untereinander als auch zu den Nachbargrundstücken einhalten sollen, wird offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht auch den umgebenden Baustrukturen.

Da im Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen sind, wird auch nur diese Hausform zugelassen.

9.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Baugrenzen mit wenig Spielraum um die geplanten Gebäude herum festgesetzt. Für Terrassen sowie Lichtschächte werden daher Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen.

Die ausgewiesenen Bauräume führen die vorhandene straßenbegleitende Bebauung nördlich des Klingenweges fort und ermöglichen großzügige Gartenbereiche auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten.

9.5 **Flächen für Nebenanlagen**

9.5.1 **Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Aufgrund der starken Hanglage des Planungsgebietes werden die Garagen in das Untergeschoss der Doppelhaushälften integriert. Die versiegelten Flächen werden dadurch reduziert. Garagen sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind zwei Garagenparkplätze im Untergeschoss vorgesehen. Die Zufahrtsbereiche vor den Garagen weisen eine Tiefe von mindestens 5,0 m auf. Diese sollen daher auch in Form von offenen Stellplätzen nutzbar sein.

Tiefgaragen und Carports sind nicht zulässig. Mit je zwei Garagen sowie zwei zusätzlich möglichen offenen Stellplätzen je Doppelhaushälfte sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für die private Parkierung geschaffen. Eine weitere Unterbauung der Grundstücke in Form von Tiefgaragen ist daher nicht erforderlich. Carports werden ausgeschlossen, um einer mögliche massive Wirkung der Bebauung vom Klingenweg aus vorzubeugen.

9.5.2 **Sonstige Nebenanlagen**

Zur Steuerung der Außenraumgestaltung werden weitere Nebenanlagen auf bauliche Anlagen begrenzt, die in die Stützbauwerke parallel der Zufahrten integriert werden. Darüber hinaus ist je Doppelhaushälfte ein kleines Gartenhäuschen zulässig.

9.6 **Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht dem Stand der Technik und wird daher gefordert.

9.7 **Pflanzgebote**

Für jedes Pflanzgebot wird eine Pflanzliste mit einer Auswahl an geeigneten, gebietsheimischen Pflanzen vorgegeben. So ist die grundsätzliche grünordnerische und ökologische Qualität festgelegt. Analog § 40 BNatSchG, der für Flächen in der freien Natur gilt, sind heimische, gebietseigene und standortgerechte Gehölze zu verwenden (zertifiziertes Pflanzmaterial des regionalen Herkunftsgebietes „süddeutsches Hügel- und Bergland Nr. 7).

9.7.1 **Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Bäumen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen stellen einen Ausgleich für die durch die geplante Baumaßnahme entfallenden Bäume sowie für die Versiegelung durch die Neubebauung dar.

Die Standorte der Bäume sind variabel festgesetzt, d.h. die Standorte können im Rahmen der weiteren Planung verschoben werden.

9.7.2 **Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Sträuchern**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Klingenweg“ legt auf seiner Ostseite, die bisher die Grenze zur freien Landschaft darstellt, ein mindestens ca. 2 m breites Pflanzgebot für eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung fest.

Dieses Thema wird für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Planbereiches, die auch künftig die Grenzen zur freien Landschaft hin darstellen, wird daher ein ebenfalls mindestens 2,0 m breites Pflanzgebot für Strauchpflanzungen aufgenommen. Dies soll einen weichen Übergang zwischen freier Landschaft und Baugrundstücken gewährleisten sowie die entfallende Gehölzstrukturen wiederherstellen. Zum Aufbau einer freiwachsenden Hecke sind gebietsheimische Gehölze gruppenhaft bzw. mindestens 2- bis 3-reihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

10.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Satteldächer, deren Dachneigung sowie Art und Farbe der Dacheindeckung orientieren sich an der westlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung.

Der Verzicht auf glänzende und metallene Materialien für Dach- und Wandflächen soll Blendwirkungen vermeiden.

Hell verputzte Wandflächen entsprechen der umgebenden Bebauung und den Darstellungen im VEP.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

10.2.1 Unbebaute Flächen

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen minimiert die Versiegelung im Plangebiet, fördert eine hochwertige Wohnqualität und wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus. Daher werden auch Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Flächen, die der Erschließung dienen (z.B. Fußwege) und Flächen mit Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Zufahrten, Lichtschächte und Spielgeräte) sind von der Begrünungsvorschrift ausgenommen, da diese nicht begrünt werden können. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze ist jedoch, zur Förderung des Klimaschutzes, ausdrücklich erwünscht.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig, um den Innenhof möglichst frei von Nebenanlagen zu halten und eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

10.2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Um die Dominanz von Abfallbehältnissen im Freien zu reduzieren, sind diese im Bereich der Gebäudezugänge in das Gelände zu integrieren.

10.2.3 Einfriedungen

Um das Gebiet durchlässig für Kleinsäuger zu gestalten, sind nur offene Einfriedungen mit einem Abstand von 20 cm zum Boden zulässig. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen oder der Tiefe von Terrassentrennwänden soll künftigen Nachbarschaftsstreitigkeiten vorbeugen. Der Abstand vom Boden bietet Kleinsäufern Bewegungsraum.

10.2.4 Stützmauern

Aufgrund der starken Hangneigung des Grundstückes ist teilweise die Errichtung von Stützmauern erforderlich. Diese ermöglichen die Ausbildung ebener Gartenanteile sowie die ausreichende, seitliche Belichtung des Hanggeschosses.

10.3 Anzahl von Stellplätzen

Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteils Schönbühlhof wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der künftigen Haushalte über mindestens zwei Autos verfügen wird. Die Anlage ausreichender privater Stellplätze wird daher gefordert. Die Zufahrt vom Klingenweg bis zu den Garagen im Untergeschoss weist eine Länge von mindestens 5m auf. Die Nutzung dieser Flächen in Form von zusätzlichen Stellplätzen ist daher sinnvoll.

11. UMWELTBELANGE

11.1 Aufgabenstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klingenweg“ in Markgröningen, Ortsteil Schönbühlhof wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13b BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt zunächst eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden tabellarisch zusammengefasst. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung

von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW (Abfrage am 18.09.2019), das Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (Abfrage am 18.09.2019) und das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 18.09.2019).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 26.09.2019.

Für den nordwestlichen Bereich des Flurstücks 12910/Plangebiets besteht bereits Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klingenweg“ (Satzungsbeschluss 29.11.1988, Inkrafttreten 21.02.1992). Der Bebauungsplan gibt in den Festsetzungen die grünordnerische Vorgabe, dass die östliche Plangebietsgrenze mit Gehölzen (z.B. Hartriegel, Sanddorn, Hecken- und Windrose, Liguster, Schneeball, Weissdorn, Feldahorn, Schlehe, Hasel) als natürliche Feldhecke dicht zu bepflanzen ist. Dieses Pflanzgebot wurde nicht umgesetzt.

11.2 Charakterisierung des Untersuchungsraumes/Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Ludwigsburg, südwestlich von Markgröningen an nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schönbühlhof. Markgröningen gehört zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und lässt sich dem Naturraum „Neckarbecken“ zuordnen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 12910, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Topografisch fällt das Gelände von Norden nach Süden. An das Plangebiet grenzen in nördlicher und östlicher Richtung Wirtschaftswege und weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, in südlicher Richtung der Klingenbach mit Uferbegleitgehölz und in westlicher Richtung Wohnbebauung an.

Gemäß Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Satzungsbeschluss 22.07.2009) ist der Großteil des Plangebiets im regionalen Grünzug gelegen. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

11.3 Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Bestand und Bewertung der Umweltbelange	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
<u>Schutzgut Boden</u>		
<u>Geologischer Untergrund</u> Unterkeuper <u>Boden/Bodennutzung</u> Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Fließerde, mittel tief- bis tiefgründig, landwirtschaftliche Nutzung, unversiegelte Fläche <u>Altlasten/Kampfmittel</u> Keine Altlasten- oder Kampfmittelverdachtsflächen bekannt	- Versiegelung von Flächen mit einer GRZ von 0,25 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,375. Deutliche Unterschreitung der Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete - vollständiger Verlust der Bodenfunktionen	- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche - Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Keine Vorbelastung, unversiegelte Fläche, Schutzgut mit <u>hoher</u> Bedeutung	<input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> unerheblich	rechtlich kein Ausgleich/Ersatz erforderlich

Schutzgut Fläche		
<u>Flächennutzung</u> Landwirtschaftliche Nutzfläche, angrenzend Wohnbebauung	- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung	- hohe Bebauungsdichte - gute Flächenausnutzung - Nutzung vorhandener Infrastruktur, keine neue Erschließung
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Unbebaute Fläche mit Bedeutung für die Landwirtschaft, hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Geringe Flächengröße des Vorhabens, gute Flächenausnutzung
Schutzgut Wasser		
<u>Oberflächengewässer</u> Keine, südlich des Klingenwegs verläuft der Klingengraben <u>Grundwasser</u> Überwiegend hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“ (GWL/GWG), im südöstlichen Bereich hydrogeologische Einheit „Oberer Muschelkalk“ (GWL), mittlere Wertigkeit (Wertstufe C), unversiegelte Fläche, Lage außerhalb von Quellschutzgebieten Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets „Riexingen“ (WSG-Nr. 118120, Datum der Rechtsverordnung 30.08.1990) in der Wasserschutzgebietszone IIIB <u>Hochwasser</u> Keine Hochwassergefährdung, Plangebiet außerhalb HQ10-100 sowie außerhalb HQextrem <u>Starkregen</u> Aufgrund der Hangneigung und der nördlich des Plangebiets vorhandenen Ackerflächen kann es bei Starkregenereignissen zu Oberflächenabflüssen in Richtung des Klingengrabens kommen	- Versiegelung von Flächen und somit Verminderung der Grundwasserneubildung - Keine Gefährdung der Wasserversorgung durch die geplante bauliche Entwicklung, keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets	- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche - Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke - Pflanzgebot mit Strauchpflanzung an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze und damit verminderter Abfluss bei Starkregenereignissen - Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung im Bebauungsplan
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Keine Vorbelastung, unversiegelte Fläche, Schutzgut von <u>mittlerer</u> Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf, Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Klima und Luft		
Gemäßigt und warm, Jahresmitteltemperatur ca. 9°C, jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge ca. 700-750 mm, Wiesen- bzw. Ackerfläche mit positiver Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung, Freilandklimatop	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Versiegelungsgrads, kleinklimatische Veränderung - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bzw. der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote - Durchgrünung des Baugebiets
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Keine Vorbelastung, unversiegelte Fläche, Schutzgut von <u>mittlerer</u> Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt		
Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs geringer Teil im Nordosten im Biotopverbund mittlerer Standorte (1000 m-Suchraum) überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Wiesenflächen), Großteil des Plangebiets mit Biototyp „Fettwiese mittlerer Standorte“ mit Vorkommen von z.B. Glatthafer, Rotklee, Wiesen-Storchschnabel, Wiesen-Labkraut und Schafgarbe, aber auch randlich Störzeiger wie Brennnessel und Kompasslattich sowie im Norden Brombeere und vereinzelt Gehölzjungwuchs, im nordöstlichen Teil des Flurstücks Ackerfläche, im nordwestlichen Teil des Flurstücks kleinere Wiesenfläche und Nutzgarten, im südwestlichen Teil befindet sich im Böschungsbereich eine Hecke aus Feldahorn, Zwetschge, Rose und Brombeere geringe biologische Vielfalt (Biototyp Fettwiese, Acker). <u>Baumschutzsatzung</u> Keine	<ul style="list-style-type: none"> - Keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen - Verlust des Gehölzbestands im Böschungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote mit Baum- und Strauchpflanzung - Durchgrünung des Baugebiets
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Keine Vorbelastung, keine höherwertigen Biototypen, keine Schutzgebiete, Schutzgut von <u>geringer</u> Bedeutung Zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Kapitel 8.1	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf, Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle unter Berücksichtigung der Pflanzgebote

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild		
Lage am Ortsrand, Hanglage, keine ortsbildprägenden Strukturen, Einblicke in das Plangebiet von Süden bzw. Südosten aus	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung des Plangebiets in die vorhandene Bebauungsstruktur - Erweiterung des Ortsrandes 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und einheitlichen Dachformen, - Ortsrandeingrünung, Begrünung durch Pflanzgebote
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	
Schutzgut von <u>geringer</u> Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	Kein Ausgleichsbedarf, Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle	
Schutzgut Mensch		
keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld, Wegeverbindung nördlich und südlich des Plangebiets Vorbelastung durch Verkehrslärm der in rund 250 m westlich verlaufenden Bundesstraße B 10 sowie Geräuscheinwirkung durch den Betrieb des Steinbruchs in rund 500 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets Schalltechnische Untersuchung möglicher Lärmeinwirkungen durch das Büro Gfl (Juli 2019), siehe Kapitel 8.2	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung des Plangebiets in die vorhandene Bebauungsstruktur - Erweiterung des Ortsrandes - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten - Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandeingrünung, Begrünung durch Pflanzgebote
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	
Schutzgut von <u>geringer</u> Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	Kein Ausgleichsbedarf	
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
Keine vorhanden		
<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	
Schutzgut von <u>sehr geringer</u> Bedeutung	Keine Veränderungen	
	Nicht erforderlich	

11.4 Zusammenfassung

In der überwiegenden Anzahl an Schutzgütern entstehen keine sich signifikant auswirkenden negativen Veränderungen bzw. können diese durch entsprechende Maßnahmen planintern vermieden oder gemindert werden, so dass kein erheblicher Eingriff entsteht. Ins Gewicht fällt trotzdem v.a. der Verlust von Boden durch Versiegelung, was sich aber für die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht gänzlich vermeiden lässt.