



Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Möckmühl

## Bebauungsplan „Salenbusch“

Gemarkung Züttlingen

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planungsstand: 21.09.2022

KEHLE  
INGENIEURBÜRO  
GmbH

Keltergasse 5, 74861 Neudenau  
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29  
neudenau@kehle-ing.de

## INHALT

<b>1. Anlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Planerfordernis</i>	3
1.2 <i>Ziel und Zweck der Planung</i>	3
<b>2. Verfahren</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</i>	3
<b>3. Plangebiet</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Lage und Abgrenzung</i>	4
3.2 <i>Bestandssituation</i>	5
3.3 <i>Seitheriges Planungsrecht</i>	6
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	6
4.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	6
4.3 <i>Schutzgebiete</i>	7
<b>5. Plankonzept</b>	<b>9</b>
5.1 <i>Städtebaulicher Entwurf</i>	9
5.2 <i>Erschließung und Technische Infrastruktur</i>	9
5.3 <i>Plandaten</i>	10
<b>6. Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	11
6.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	13
6.3 <i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	16
<b>7. Auswirkungen der Planungen</b>	<b>16</b>
7.1 <i>Umwelt, Natur und Landschaft</i>	16
7.2 <i>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</i>	17
7.3 <i>Landwirtschaft</i>	19
7.4 <i>Immissionen</i>	19
7.5 <i>Verkehr</i>	19
7.6 <i>Starkregen</i>	19
<b>8. Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
8.1 <i>Bodenordnung</i>	20
8.2 <i>Zeitliche Umsetzung</i>	20
8.3 <i>Geologie</i>	20

## 1. Anlass und Planungsziele

### 1.1. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Salenbusch“ wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Züttlingen erforderlich.

Momentan sind im Ortsteil Züttlingen für Bauwillige keine öffentlichen Baugrundstücke frei verfügbar, das innerörtliche Gebiet „Alte Gärtnerei“ ist mittlerweile bereits vollständig für Interessenten reserviert, darüber hinaus liegen bereits 7 weitere Anfragen vorwiegend aus Möckmühl und Züttlingen nach Bauplätzen vor. Die Nachfrage nach Wohnbauland hält unvermindert an. Auf einen rechnerischen Bedarfsnachweis wird aus diesem Grund verzichtet.

Eine Prüfung von Alternativen, Wohnstandorte Züttlingen, Wick + Partner vom 18.06.2019 hat ergeben, dass die Fläche „Salenbusch“ das einzig noch mögliche Einfamilienhaus-Baugebiet ist, das an eine bestehende Bebauung angegliedert werden kann. In der Tallage der Jagst sind keine baulichen Entwicklungen möglich. Das geplante Bebauungsplanverfahren „Brückenstraße“ mit einer Bebauung von ca. 80 Reihenhäusern steht aufgrund einer anderen Bebauungsart nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus-Baugebiet „Salenbusch“.

### 1.2. Ziele und Zweck der Planung

Um die Entwicklung des Stadtteils und dessen Infrastruktur zu sichern, und der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, sollen attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden.

Hierzu soll die Fläche „Salenbusch“ nutzbar gemacht werden. Mit dem Baugebiet „Salenbusch“ können 14 Bauplätze ausgewiesen werden.

## 2. Verfahren

### 2.1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 8.229 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000 – Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand von Möckmühl-Züttlingen und grenzt direkt im Westen an den bestehenden Siedlungskörper an. Nach Osten hin öffnet sich der Landschaftsraum. Der Planbereich kann als siedlungsstrukturelle Erweiterung der südöstlichen Ortslage gesehen werden.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Im Geltungsbereich sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t) erfasst:

- 1804
- 1805
- 1806
- 1868 (t)
- 1870 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,16 ha.

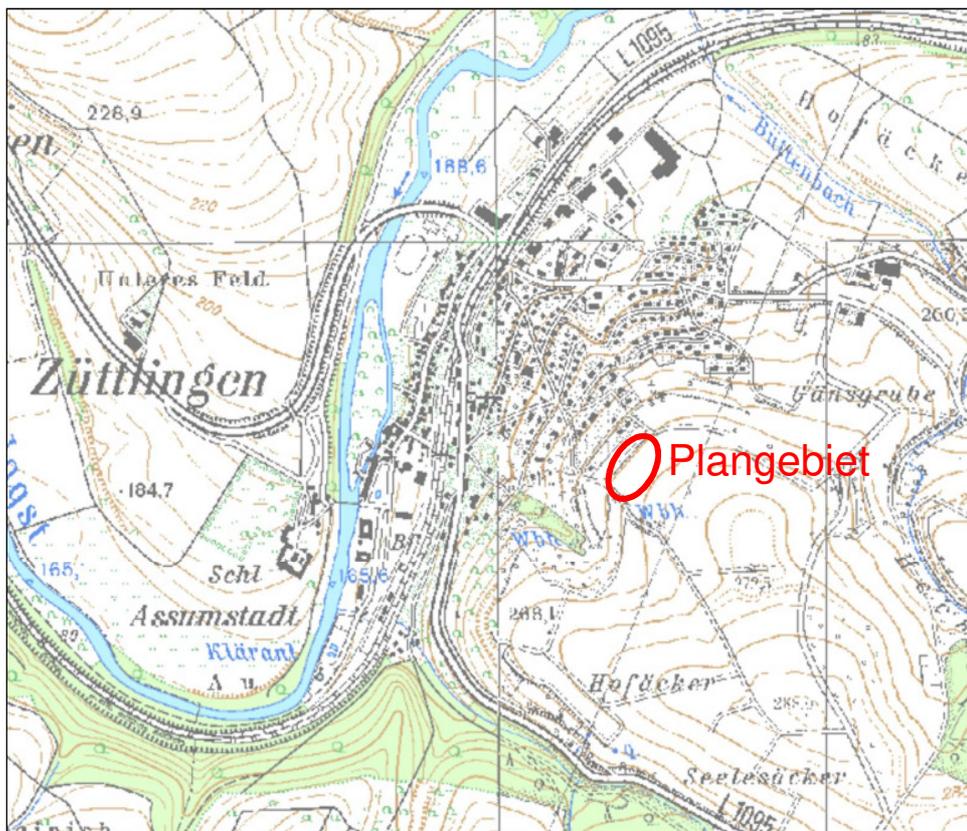


Abbildung 1: Auszug Topographische Karte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

### 3.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und durch ackerwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mittig durch das Plangebiet verläuft ein grüner Feldweg.

Westlich schließt das Plangebiet direkt an den bestehenden Siedlungskörper an.

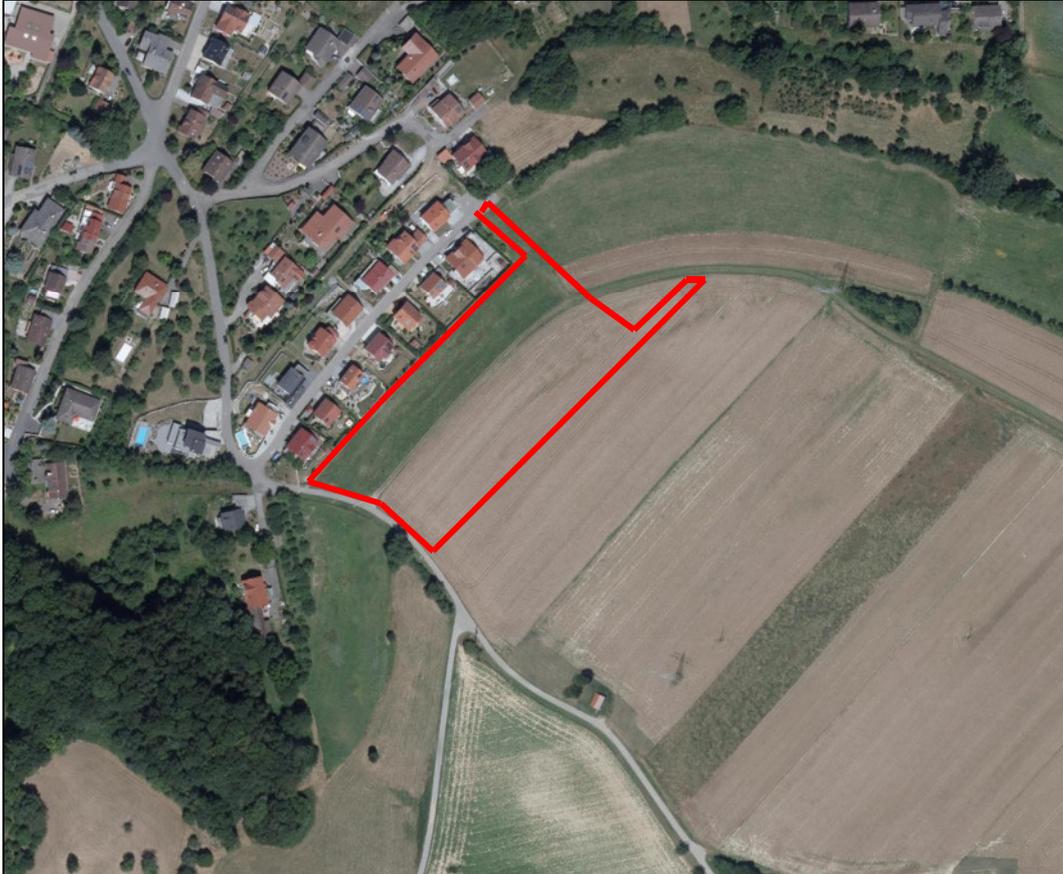


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

#### Topographie

Das Plangebiet liegt am höchsten Punkt Züttlingens, es handelt sich um einen nach Nordwesten exponierten Hang mit Steigungen von 14% bis 17%. Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 245 müNN im Nordwesten bis 255 müNN im Südosten.

#### Technische Infrastruktur

In der „Bergstraße“ und in der Straße „Im Salenbusch“ sind Mischwasserkanäle, Telefon- und Stromleitungen vorhanden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze besteht eine Leitung zur Wasserversorgung.

#### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3. Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es existiert bisher kein Planungsrecht.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Salenbusch“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0). Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit der Regionalplanung.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teilweise ohne Eintrag dargestellt, grenzt aber direkt an eine geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an.

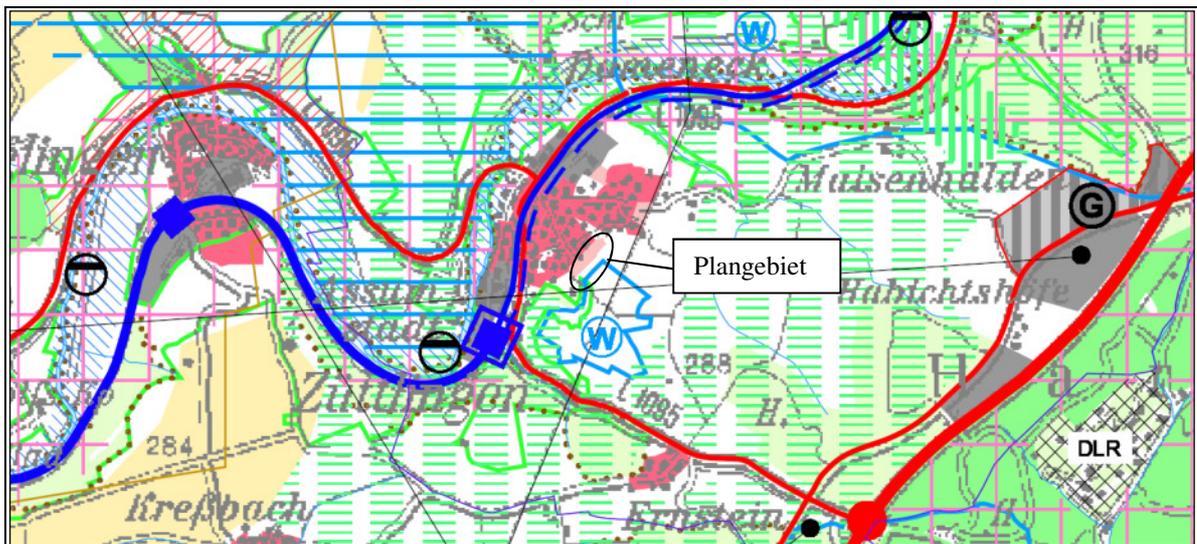


Abbildung 3: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

### 4.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung. In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Am 17.12.2020 hat die Stadt Möckmühl einen Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (10.Änderung) als Wohnbaufläche

ausgewiesen.

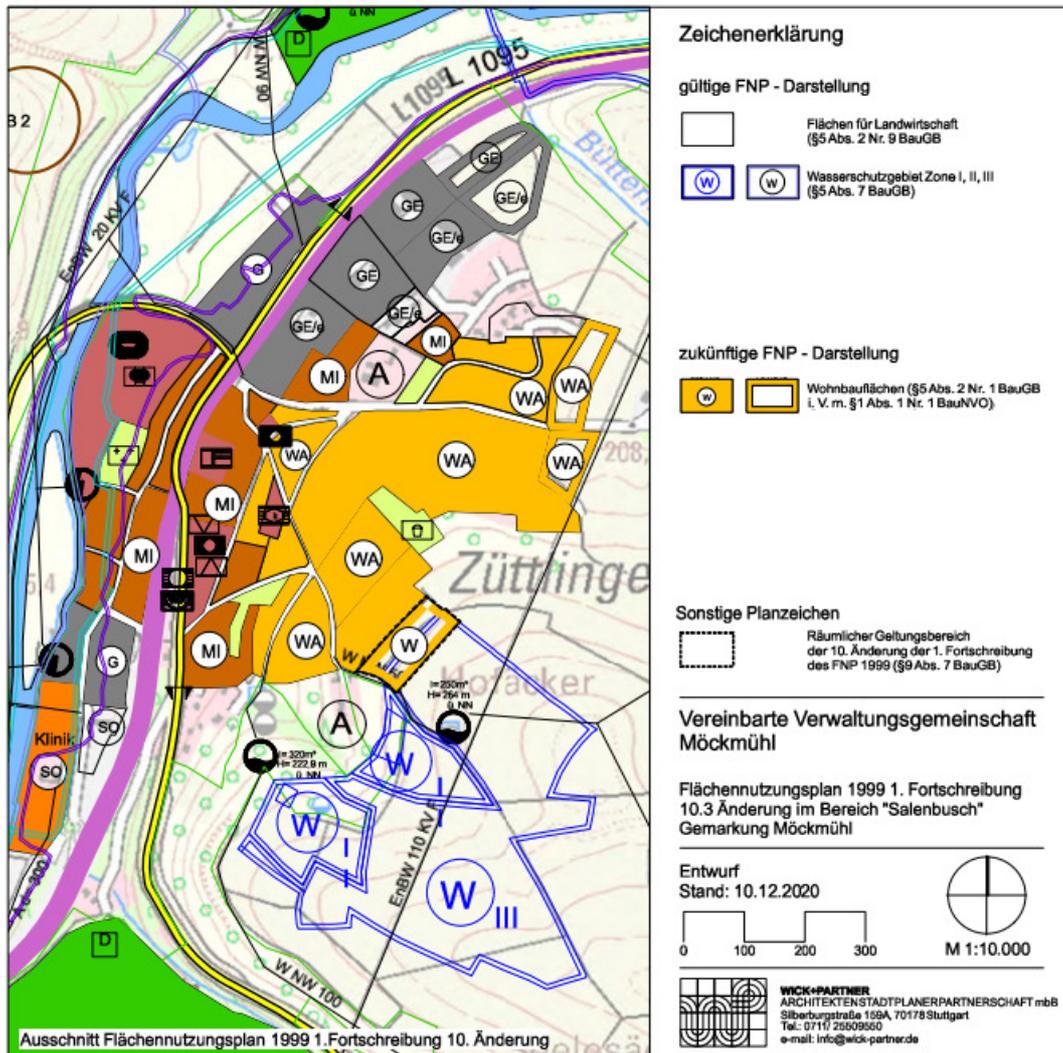


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Schutzgebiete

#### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet liegt etwa zur Hälfte in einem Wasserschutzgebiet.

#### **Wasserschutzgebiet Möckmühl-Züttingen Quelle Brunnenberg**

Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III und IIIA des „Wasserschutzgebiet Möckmühl-Züttingen Quelle Brunnenberg“

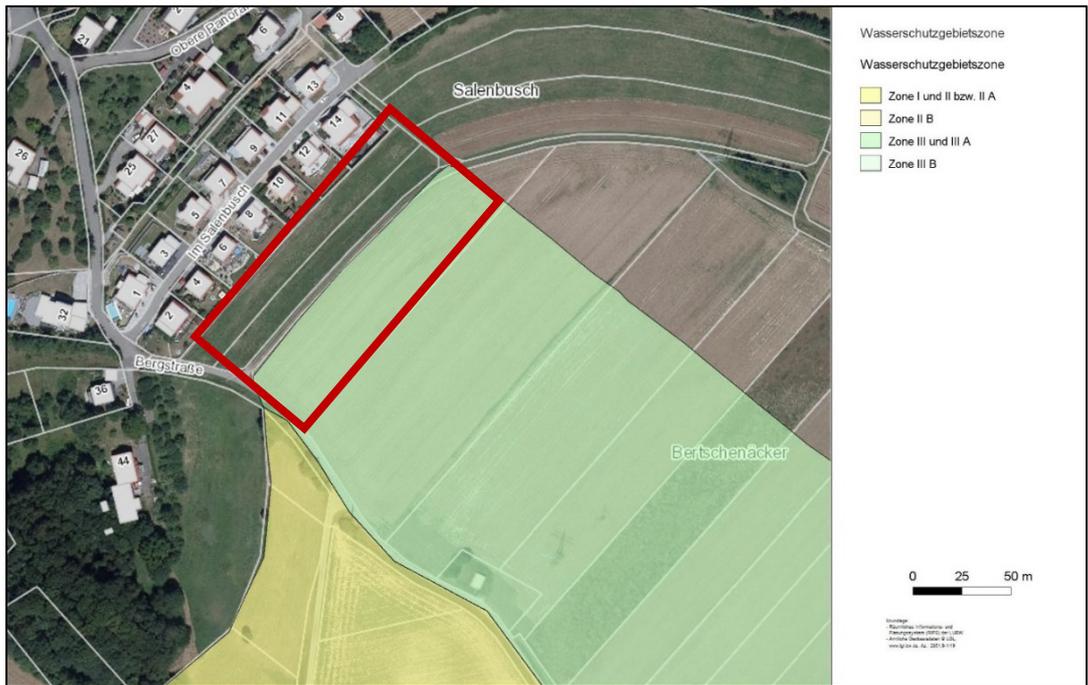


Abbildung 5: Wasserschutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

**Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“**

Im Süden schließt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ an das Plangebiet an.



Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

## **5. Plankonzept**

### **5.1. Städtebaulicher Entwurf**

Das städtebauliche Konzept ist die Schaffung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität, in dem Wohnformen des ländlichen Raumes realisiert werden können.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der in angrenzenden Wohngebiete befindlichen Einfamilienhäuser. So sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen für Einzel-/Doppelhäuser 588 m<sup>2</sup>.

### **5.2. Erschließung und Technische Infrastruktur**

#### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung ist nur von der von Nordwesten nach Südosten, den Ort durchquerenden Bergstraße (min. 6,0 m breit / max. 20 % Steigung) möglich. Die Bergstraße ist über die parallel zur Ortsdurchfahrtsstraße L1095 verlaufende Nordstraße an das übergeordnete Erschließungssystem angeschlossen.

Die Wohnbaugrundstücke werden über eine ca. 145 m lange Stichstraße mit 5,80 m Breite und einem Wendehammer für ein 2-achsiges Müllfahrzeug erschlossen.

Die Stichstraße wird als Verkehrsfläche ohne begleitende Gehwege ausgebildet. Die Zufahrt durch ein 2-achsiges Müllfahrzeug ist möglich.

Im Bereich des Wendehammers ist auf den privaten Grundstücken eine Freihaltezone von 1,0 m ohne bauliche Anlagen, Hecken und Zäune einzuhalten.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Das Plangebiet soll an die bestehende Versorgung angeschlossen werden. Detailliertere Angaben werden im weiteren Beteiligungsverfahren entwickelt.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll über den oberhalb liegenden Hochbehälter erfolgen.

#### **Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser soll über einen neu zu legenden Schmutzwasserkanal in das vorhandene Kanalsystem in der Bergstraße abgeleitet werden.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Laut ingenieurgeologischen Gutachten ist eine Versickerung in dem geplanten Baugebiet nicht sinnvoll bis nicht möglich.

Für ein modifiziertes Trennsystem steht im Bereich des Baugebietes kein Vorfluter oder Regenwasserkanal zur Einleitung zur Verfügung. Aus diesem Grund ist im Baugebiet die

Verlegung eines Regenwasserkanals vorgesehen, welcher im Südwesten des Baugebiets in ein Rückhaltebecken einleitet, von welchem das Regenwasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Bergstraße eingeleitet wird.

Bei einer etwaigen späteren Regenwasserentflechtung Züttlingens wird das Regenwasser von dem Rückhaltebecken in einem Regenwasserkanal Richtung Brunnenberg und von dort zum bestehenden Bahndurchlass geleitet.

Private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist davon unabhängig anzustreben.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Die Pflicht einer Retentionszisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

Desweiteren besteht ein Entwässerungsgraben am derzeitigen Ortsrand, analog dazu soll hangseitig zur Bebauung im Salenbusch ein weiterer Wassergraben entstehen, um von außen zufließendes Oberflächenwasser abzufangen.

### 5.3. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>1,157 ha</b> <b>(11.566 m²)</b>	<b>100 %</b>
Nettobauland	8.229 m²	71,1 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh-/Fußwege, Parken)	2.003 m²	17,3 %
Davon:		
Straßenfläche	1.041 m²	
Wirtschaftsweg	768 m²	
Fußweg	110 m²	
Parkierung	55 m²	
Verkehrsgrün	29 m²	
Öffentliche Grünflächen	1.334 m²	11,5 %
<b>Städtebauliche Kennwerte</b>		
Wohnbaugrundstücke	14	
davon: Einfamilienhäuser (EH)	14	588 m²
Wohneinheiten (WE)*	ca. 21	
Einwohner*	ca. 48	
Bruttowohndichte**	41,6 EW/ha	
* Annahme 1,5 Wohneinheiten je EH und 2,3 Einwohner je WE		
** Einwohner je Hektar Bruttobauland		

Somit liegt die Brutto-Wohndichte im Plangebiet bei rund 42 Einwohnern pro Hektar.

Die Mindestbruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 für die Stadt Möckmühl mit 45 Einwohnern pro Hektar wird somit unterschritten.

Da im Rahmen des Bebauungsplans „Brückenstraße, 1.Änderung“, ebenfalls im Ortsteil Züttlingen, die Mindest-Bruttowohndichte deutlich überschritten wird, gibt es einen Ausgleich der Bruttowohndichten innerhalb des Ortsteils.

Bei dem Baugebiet Brückenstraße werden maximal 95 Wohneinheiten angenommen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit und einer Plangebietsgröße von 3,6 ha, kommt man auf eine Bruttowohndichte von rund 61 Einwohnern je Hektar.

Würde man beide Gebiete zusammenfassen, erhält man eine Plangebietsgröße von 4,76ha. In Summe geht man von 116 Wohneinheiten aus. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit, kommt man auf eine Bruttowohndichte von rund 56 Einwohnern je Hektar.

Die Mindestbruttowohndichte wird bei gemeinsamer Betrachtung beider Baugebiete eingehalten.

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen Umsetzung sichern.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ein ruhiges Wohnumfeld bieten. Der vorgesehene Nutzungsausschluss soll dabei auch der verkehrlichen Erschließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten in anderen Wohngebieten des Ortes erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen beschränkt. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe, welche der Wandhöhe entspricht, festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wird mit absoluten EFH-Höhen über NN festgelegt. Als Gestaltungsspielraum werden Abweichungen um maximal 0,50 m zugelassen. Für die

festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen gilt die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als unterer Bezugspunkt.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines aufgelockerten Wohngebiets wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bleibt auch ausreichend Handlungsspielraum, um je nach Bedarf und Nachfrage eine Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Wohnbaugrundstücke.

Bei den Baufeldern ist die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag festgelegt, um zum einen eine städtebaulich geordnete Bauungsstruktur zu gewährleisten und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Somit werden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m, und überdachte Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnrandern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden. Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze ab der straßenabgewandten Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze nicht zulässig, um eine ausreichende Grünzone zu sichern und dem Kleinklima (Durchlüftung) Rechnung zu tragen.

Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Es wird grundsätzlich pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

### **Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Zur Schaffung eines aufgelockerten Wohnquartiers werden innerhalb des Plangebiets maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und maximal eine Wohneinheit bei einer Doppelhaushälfte für zulässig erklärt. Somit soll eine zu hohe bauliche Dichte am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Züttlingen vermieden und ein aufgelockerter Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

## **Grünflächen**

Alle öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben“ sind dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten, dort gilt ein Umbruch- und Düngeverbot. Neuanpflanzungen und –einsaaten jeglicher Art sind auf diesen Flächen unzulässig. Diese privaten Grünflächen sind von Einfriedungen freizuhalten.

## **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Für die getrennte Erfassung des Niederschlagswassers ist im südwestlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem das anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Bergstraße abgeleitet wird.

Bei einer etwaigen späteren Regenwasserentflechtung Züttlingens wird das Regenwasser von dem Rückhaltebecken in einem Regenwasserkanal Richtung Brunnenberg und von dort zum bestehenden Bahndurchlass geleitet.

Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (für Stellplatzflächen, Garagenzufahrten etc.)
- Ausschluss von Steingärten und – Schüttungen zum Schutz des Kleinklimas
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Getrennte Regenwasserableitung

## **Pflanzgebote**

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und erfüllen zusätzlich ökologische Zwecke. Durch die festgesetzten Einzelpflanzgebote auf den privaten Wohnbauflächen sowie auf den öffentlichen Grünflächen sollen zudem ein stimmiger Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsraum geschaffen und eine Pufferwirkung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden.

Durch zusätzliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen soll entsprechend der städtebaulichen Zielvorgaben insgesamt ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Züttlingen entstehen.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf

Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur einheitlichen, gestalterisch vertraglichen Ausprägung des Ortsbildes sind im neuen Baugebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45°, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° - 15° sowie begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°-7° zulässig.

Für die unterschiedlichen Dachformen wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend differenziert festgesetzt.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m, zum Dachfirst und zur Dachtraufe ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortslage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden, stark reflektierenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraumes sowie des südöstlich angrenzenden Landschaftsraum sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf- Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

### **Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen**

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zu Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune als Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen, um eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen um 1,0 m gegenüber den

Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten. Entlang von Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zurücknahme um 0,5 m festgesetzt.

Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen, die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt.

Abfallbehälter sollen so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein max. Höhenunterschied von 3,5 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindesten 1,5 m betragen.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen, entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,50 m begrenzt.

### **Stellplatzverpflichtung**

Um den hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Da im Planungsgebiet kein Vorfluter zur Verfügung steht wird die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) angestrebt.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche nicht überschreiten.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

### 6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Grundwasserfreilegung
- Umgang mit Wasser und Abwasser
- Kellerentwässerung
- Bodenschutz
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Altlasten
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Nisthilfen
- Grünordnerische Empfehlung
- Immissionen aus dem Bahnbetrieb
- Landwirtschaft
- Artenschutz
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Wasserschutzgebiet
- Immissionen und Erschütterungen durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.
- Starkregenereignisse und Objektschutzmaßnahmen
- Sonstige Hinweise

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### Mensch und Gesundheit

Der Bebauungsplan „Salenbusch“ trägt zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen bei und stärkt somit den Wohnstandort Züttlingen. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen**

Der Lebensraum der Pflanzen und Tiere wird sich durch den Wegfall der aktuellen landwirtschaftlichen Flächen ändern. Durch die festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensräume innerhalb des Plangebiets geschaffen.

### **Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung greift in den natürlichen Boden- und Wasserhaushalt des Plangebiets ein. Durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit Regenrückhaltebecken und die Begrenzung des Versiegelungsgrads wird der Eingriff gemindert.

### **Luft und Klima**

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas wurden Beschränkungen von Steinschüttungen auf den Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von geneigten Dächern ermöglicht zusätzlich die Anbringung von Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Zusätzlich wurden verbindliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zudem zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und erfüllen ökologische Zwecke.

### **Landschaftsbild**

Durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Vorgaben wird eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Züttlingen ermöglicht.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Pflanzgebote auf privaten Bauflächen und öffentlichen Flächen
- Getrennte Erfassung des Niederschlagwassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Steingärten und –schüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung ausreichend beachtet.

## **7.2. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Planbar Gühler GmbH aus Ludwigsburg durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

#### **Europäische Vogelarten:**

- Im erweiterten Erfassungsgebiet konnten 15 Vogelarten nachgewiesen werden
- Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird erfüllt
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (=CEF-Maßnahmen) sind die Voraussetzungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben zulässig.

#### **Reptilien:**

- Es konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden

#### **Sonstige Tiergruppen:**

- Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppen Amphibien, Säugetiere (inkl. Fledermäuse), Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere konnte ausgeschlossen werden.

#### **Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie**

- Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens und andere Bodenarbeiten) müssen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar stattfinden, um die Zerstörung besetzter Brutplätze der Feldlerche zu vermeiden.
- Die Baufeldgröße muss auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Baustelleneinrichtungsflächen sind daher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Salenbusch“ anzulegen.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (=CEF-Maßnahmen) sind nötig:

- Anlage einer Buntbrache in einem Umfang von insgesamt 0,15 ha in offener Flurlage (außerhalb des Geltungsbereichs). Die Anlage sollte mit einer Mindestbreite von ca. 10m (inkl. 2 m Schwarzbrache) und einer Länge von min. 100 m in Form eines Blühstreifens erfolgen. Mindestabstand von 150 m zur Bebauung sowie zu Waldrändern sollte eingehalten werden. Die Buntbrache sollte zudem nach Möglichkeit mit einem Abstand von min. 50 m von Feldgehölzen und anderen einzeln stehenden vertikalen Strukturen angelegt werden. Die Fläche sollte maximal an der Stirnseite an Wege

angrenzen und Störstellen mit lichter und niedriger Vegetation enthalten. Es ist darauf zu achten, dass die Maßnahmenflächen nicht weiter als 2 km von den im Zuge der Bauarbeiten überplanten Revieren entfernt liegen.

- Es sind 2 Feldlerchenfenster mit jeweils 20 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass die Maßnahmenflächen nicht weiter als 2 km von den im Zuge der Bauarbeiten überplanten Revieren entfernt liegen.
- Die korrekte fachliche Durchführung der gesamten Maßnahme muss durch eine ökologische Baubegleitung gesichert sein

Weitere Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **7.3. Landwirtschaft**

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Hausgärten. Im Zuge der Bebauung gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung teilweise verloren. Dies gilt auch für die Verkehrsgrünflächen. Für das Retentionsbecken werden Böden abgetragen, verdichtet und vermutlich auch kleinflächig versiegelt. Auch dadurch gehen Bodenfunktionen verloren.

Die restlichen Flächen im Baugebiet werden im Zuge der Verkehrserschließung und des anschließenden Wohnungsbaus komplett versiegelt und die Bodenfunktionen gehen verloren.

Die Flächen sind aufgrund einer Hangneigung zw. 14 und 17 % zudem stark erosionsanfällig. Die Wertigkeit des Bodenpotentials ist somit zu relativieren.

Wie bereits in der Begründung dargestellt, besteht für die Eigenentwicklung des Stadtteils Züttlingen ein hoher Bedarf nach weiterem Wohnbauland. Der Planstandort stellt sich dabei als einzige sinnvolle Alternative für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Die Belange der Landwirtschaft werden im Bereich der Planung deshalb zurückgestellt und die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland höher gewichtet. Die Belange der Landwirtschaft werden durch folgende Punkte dabei in ausreichendem Maße berücksichtigt:

- Einhaltung eines entsprechenden Abstands mit Bebauung bzw. den nutzbaren Grundstücksarealen zu den landwirtschaftlichen Flächen zur Vermeidung von Bewirtschaftungsschwernissen
- Sicherung des wertvollen Oberbodens durch ein entsprechende Bodenmanagement im Rahmen der Erschließung

### **7.4. Immissionen**

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

### **7.5. Verkehr**

Das Baugebiet wird komplett über die Straße „Bergstraße“ an das bestehende

Verkehrsnetz angebunden. Der zusätzliche gebietsbezogene Verkehr kann ohne Probleme über diese Verbindung abgewickelt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ist nicht zu rechnen. Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert und ist somit auf verträgliche Weise im Plangebiet selbst untergebracht.

## 7.6. Starkregen

Für den Ortsteil Züttlingen wurden bisher noch keine Starkregengefahrenkarten erstellt. Zur Außengebietsabkopplung sind Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen vorgesehen. Sofern es dennoch zu unvermeidbarem Oberflächenabfluss kommen sollte, besteht die Möglichkeit, Risikoobjekte mittels Objektschutzmaßnahmen (abschirmende Maßnahmen, Abdichtungs- und Schutzeinrichtungen an der Gebäudehülle, Maßnahmen zur nassen Vorsorge) zu schützen. Unter Ziffer III.20 wurde ein Hinweis zur Eigenvorsorge in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1. Bodenordnung

Die Bodenordnung des Baugebietes soll im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

### 8.2. Zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden und im Anschluss die Erschließungsmaßnahme umgesetzt werden.

### 8.3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH  
Keltergasse 5  
74861 Neudenau