Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Winkelwiesen"

Begründung

04.07.2023 (Vorentwurf)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Wolfschlugen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Winkelwiesen“
04.07.2023 (Vorentwurf)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich 3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6
3. Rechtsgrundlagen 10
4. Bestandssituation 10
5. Planung 11
6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung 12
7. Boden und Baugrund 12
8. Artenschutz 13
9. Immissionen aus Lärm und Geruch 14
10. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung 15
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung 15
12. Anlagen 17

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Die Gemeinde Wolfschlugen hat im Jahr 2022 einen Feuerwehrbedarfsplan erstellt und vom Gemeinderat beschließen lassen. Er soll der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat und der Feuerwehrführung Hilfestellung für zukünftige Entscheidungen geben. Er enthält Empfehlungen für die zukünftige Beschaffung von Ausrüstung und Fahrzeugen der örtlichen Feuerwehr, sodass diese auch in Zukunft auf leistungsfähiger ehrenamtlicher Basis agieren kann. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bedarfsplanung kam man zum Ergebnis, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus (Winkelwiesen 1) nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Feuerwehrgerätehaus entspricht und dringender Handlungsbedarf aufgrund des baulichen Zustands (tw. sanierungsbedürftig) und der nicht mehr ausreichenden Raum- und Außenlagerkapazitäten besteht. Diese können nur durch einen Neubau mit entsprechenden Außenflächen gewährleistet werden, sodass Grundstücksoptionen bewertet und ein Raumprogramm für einen Neubau entwickelt wurden. Auch der bestehende Bauhof (Winkelwiesen 3) muss in diesem Zusammenhang überdacht werden, da die Gebäudesubstanz ebenfalls sanierungsbedürftig ist und darüber hinaus wirtschaftliche Vorteile bei einer räumlich verbundenen Nutzung von Bauhof und Feuerwehr zu erwarten sind. Aufgrund der benötigten Fläche und Geometrie des Grundstücks kommt nur der Standort Winkelwiesen für die Feuerwehr in Betracht. Dieser zeigt bei der simulierten Ausrückzeit der ehrenamtlichen Kräfte vom Wohnort eine hohe Verfügbarkeit.

Der Standort Winkelwiesen, an welchem sich heute neben der Feuerwehr und dem Bauhof auch ein öffentlicher Spielplatz, eine Unterkunft für Obdachlose und Geflüchtete bzw. Asylsuchende, ein Wertstoffhof sowie die Kläranlage befinden, soll auch zukünftig öffentliche Nutzungen aufnehmen. Dazu soll das teilweise bereits erschlossene Gewann entlang des Föllbachs Richtung Kläranlage entwickelt und nachverdichtet werden. Das Feuerwehrgerätehaus und der Bauhof sollen direkt im Anschluss an die bestehenden Unterkünfte für Obdachlose und Asylsuchende entstehen. Eine Verlagerung des Wertstoffhofs ist dazu erforderlich. Die Fläche südlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses mit Bauhof bietet sich dazu an, sodass der Wertstoffhof grundsätzlich am Standort Winkelwiesen verbleiben kann. Durch die Verlagerung des Wertstoffhofs, welcher auch Flächen östlich der bestehenden kommunalen Unterkünfte umfasst, können hier die Unterbringungskapazitäten in Richtung Föllbach erweitert werden. Unter anderem kann so die Grundlage für die Erfüllung der Aufnahmepflicht des Landkreises geschaffen werden.

Um einen reibungslosen Verkehr auf der Straße Winkelwiesen, insbesondere bei Einsätzen der Feuerwehr, zu gewährleisten, ist ein Ausbau der Straße im Sinne einer Fahrbahnverbreiterung erforderlich. Die Fahrbahn soll zukünftig bis zur Kläranlage eine Breite von 6,0 m betragen und so den Begegnungsverkehr Lkw/ Lkw ermöglichen. Zudem soll eine Wendeanlage auf Höhe der Kläranlage bzw. Pferdehof entstehen.

Das Plangebiet umfasst den Spielplatz im Norden und reicht im Süden bis an die bestehende Kläranlage, ohne diese zu umfassen. Für den Spielplatz gilt aktuell der Bebauungsplan „Hardter Straße Süd", für die weiteren Flächen im Geltungsbereich besteht kein Planungsrecht.

Für die bestehende Kläranlage soll eine Erweiterungsfläche vorgesehen werden, um (weitere) Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung (Erweiterung Kläranlage) einrichten zu können.

Um die Ansiedlung der Feuerwehr mit Bauhof, die Umsiedlung des Wertstoffhofs, die Erweiterung der Kläranlage und den Ausbau der Straße Winkelwiesen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem sollen der bestehende öffentliche Spielplatz (inkl. Rückhaltebecken) sowie die Unterkunft für Asylsuchende und Obdachlose planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt kann so der Standort Winkelwiesen städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Angesichts teilweise vorliegender Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Wohnbebauung „Am Föllbach" und der unmittelbar gegenüberliegenden Feuerwehr/ Bauhof können durch die Verlagerung Immissionsbelastungen reduziert werden.

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Winkelwiesen" liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Wolfschlugen östlich der Straße „Winkelwiesen". Das Gebiet grenzt im Westen an Ackerflächen und im an den Gewässerverlauf des Föllbachs an. Im Süden befindet sich die bestehende Kläranlage der Gemeinde Wolfschlugen, im Norden der heutige Bauhof. Die Flächen werden im südlichen Planbereich vorwiegend als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen und in der nördlichen Hälfte als Spielplatz, Unterkunft für Obdachlose und Asylsuchende sowie als Standort für den Wertstoffhof bzw. die Grüngutsammelstelle genutzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha und wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden durch den bestehenden Bauhof bzw. durch die südliche Mauer auf dem Flurstück Nr. 3543/1,
- im Osten durch den Bachlauf des Föllbachs (westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3554/2, 3555, 497/1, 497/3, 3516 – 3518),
- im Süden von der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 3524 (Kläranlage Wolfschlugen),
- im Westen vom westlichen Fahrbahnrand der geplanten bzw. ausgebauten Straße „Winkelwiesen" (Flurstücke Nr. 3533/1 und 3313/1).

Er umfasst damit die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wolfschlugen: Nr. 170 (tw.), 3288/2 (tw.), 3289 (tw.), 3290 (tw.), 3294/2 (tw.), 3296 (tw.), 3297/2 (tw.), 3298 (tw.), 3299 (tw.), 3301 (tw.), 3302 (tw.), 3303 (tw.), 3304 (tw.), 3305/1 (tw.), 3305/2 (tw.), 3306/1 (tw.), 3306/2 (tw.), 3306/3 (tw.), 3307 (tw.), 3308 (tw.), 3309 (tw.), 3310/1 (tw.), 3310/2 (tw.), 3311 (tw.), 3312 (tw.), 3313 (tw.), 3313/1 (tw.), 3520/1, 3520/2, 3524 (tw.), 3530, 3531/1, 3531/2, 3531/3, 3531/4, 3532, 3533, 3533/1, 3534/1, 3534/2, 3535, 3536/2, 3537/2, 3538, 3538/1, 3539/1, 3539/2, 3540/1, 3540/2, 3540/3, 3540/4, 3541/1, 3541/2, 3542/1, 3542/2, 3543/1 (tw.), 3543/2 (tw.).

Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Winkelwiesen“, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird im regulären Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2014 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. Am 15.10.2015 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2015 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015. Die Planung kam danach zum Stillstand.

Mit Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans wurde die Planung für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofs wieder aufgenommen. Als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat wurde eine Machbarkeits- bzw. Konzeptstudie erstellt, welche aufzeigen sollte, wie der Neubau für Feuerwehr und Bauhof am Standort Winkelwiesen wirtschaftlich realisiert werden kann. Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie und den weiteren Überlegungen zur Entwicklung des Standorts „Winkelwiesen" wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf angepasst. Ergänzend wurde der Ausbau der Straße „Winkelwiesen" aufgenommen.

Da der vorliegende Bebauungsplan aktuell „nur" die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Planung des Feuerwehrgerätehauses hat und die tatsächliche Planung erst nach Durchführung eines Vergabeverfahrens nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (für die Planung der Gebäude) vorliegen wird und sich zwischenzeitlich auch Vorgaben zum Umgang mit Böden, Artenschutz etc. ergeben haben, soll die frühzeitige Beteiligung erneut durchgeführt werden. Sobald die Hochbauplanung für beide Gebäude vorliegt, soll der Bebauungsplan-Entwurf erstellt werden. Die bis dahin vorliegenden (umweltrelevanten) Stellungnahmen werden darin berücksichtigt sein.

2.2. Regionalplan

Gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist Wolfschlugen dem Verdichtungsraum Stuttgart zugewiesen und liegt im Achsenzwischenraum, also zwischen der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Esslingen am Neckar - Plochingen - Göppingen - Geislingen an der Steige (- Ulm / Neu-Ulm) und der Regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Filderstadt - Neuhausen a.d.F. - Wendlingen - Kirchheim unter Teck. Die Gemeinde besitzt innerhalb des Systems der zentralen Orte keine zentralörtliche Funktion.

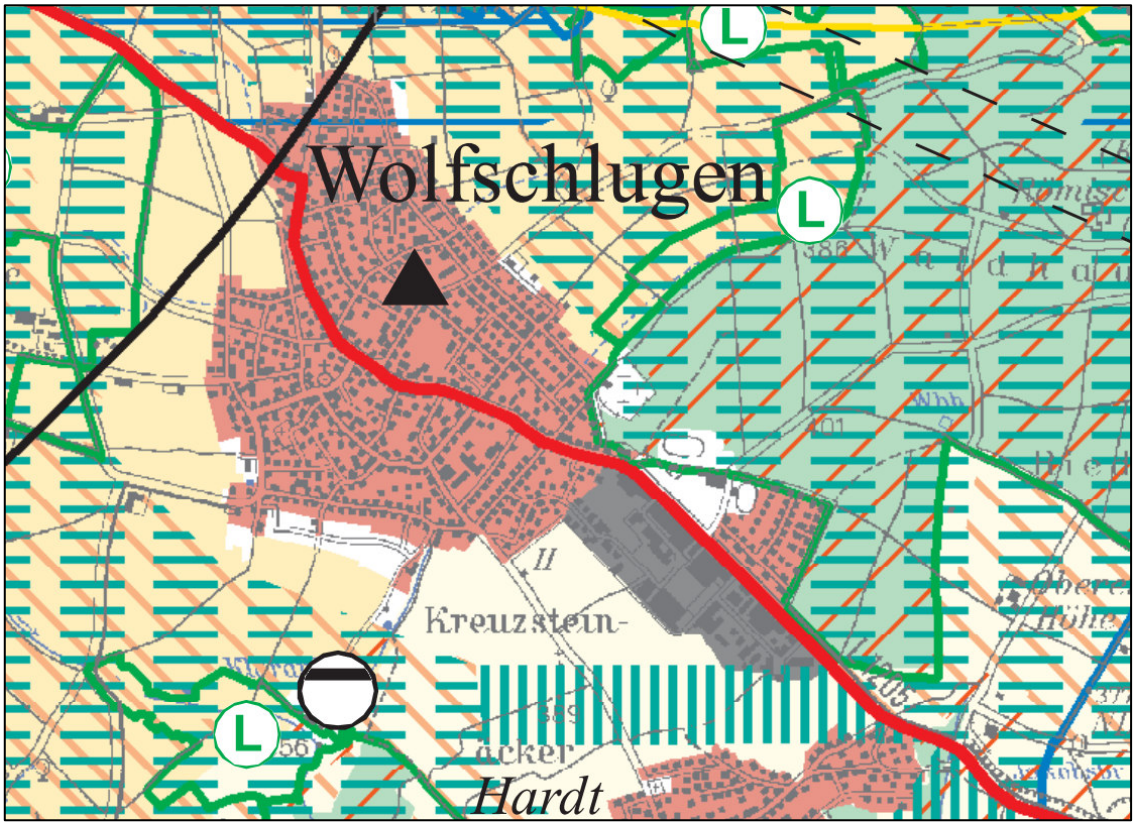
Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt die Raumnutzungskarte des Regionalplans eine unbeplante Fläche (sog. „Weißfläche") dar und im südlichen Bereich einen Regionalen Grünzug. Im Bereich des Grünzuges legt der Regionalplan zudem ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung fest.

Gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplans dürfen Regionale Grünzüge keiner weiteren Belastung (insbesondere durch Bebauung) ausgesetzt werden, sodass Ziele der Raumordnung der beabsichtigten Planung zunächst entgegenstehen.

Mit Schreiben vom 17.12.2015 legt der Verband der Region dar, dass die Bedenken gegen den Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die Zuordnung an bestehende bauliche Anlagen des Gemeinbedarfs zurückgestellt werden.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für die Landschaftsentwicklung

Den neu überplanten Flächen kommt im Hinblick auf die Landwirtschaft und die Landschaftsentwicklung aufgrund ihrer „eingeschlossenen" Lage zwischen Wertstoffhof im Norden, dem Föllbach im Osten sowie der Kläranlage im Süden eine eher untergeordnete Rolle zu. Den öffentlichen Belangen zur Entwicklung der kommunalen Einrichtungen am Standort Winkelwiesen wird Vorrang eingeräumt.



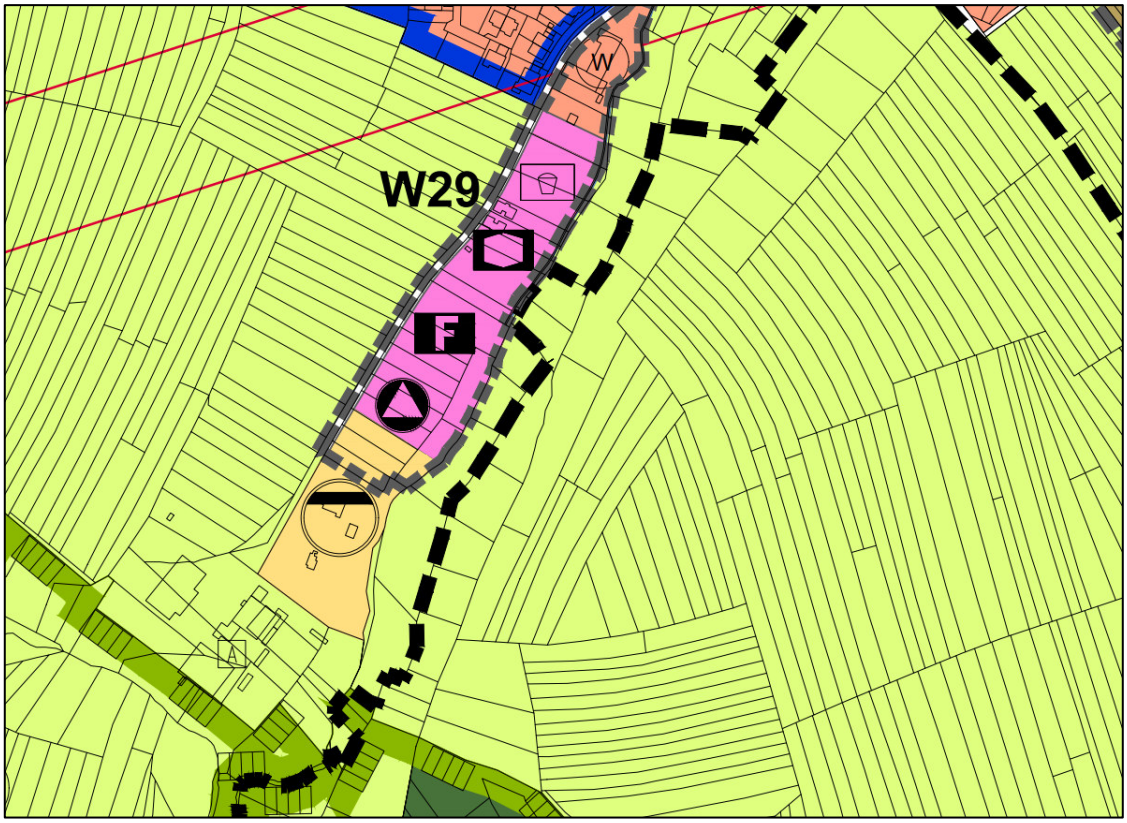
Auszug aus dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige „Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen 2000" stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winkelwiesen" Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz", „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", „Feuerwehr" und „Abfall" dar. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die verwendeten Symbole für den Spielplatz gemäß der Legende der Flächenausweisung für Grünfläche und das Symbol „Abfall" der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen zugeordnet sind. Im südlichen Bereich ist eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ausgewiesen,

hier mit der Zweckbestimmung „Abwasser". Es ist davon auszugehen, dass die Flächenausweisung im FNP farblich nicht korrekt dargestellt ist.

Für den Bereich der Straße „Winkelwiesen" erfolgt keine Flächendarstellung bzw. ist eine Weißfläche dargestellt, die einer örtlichen Straße entspricht. Östlich und westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Nördlich ist eine Wohnbaufläche für den heutigen Standort der Feuerwehr mit Bauhof dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, genordet, ohne Maßstab

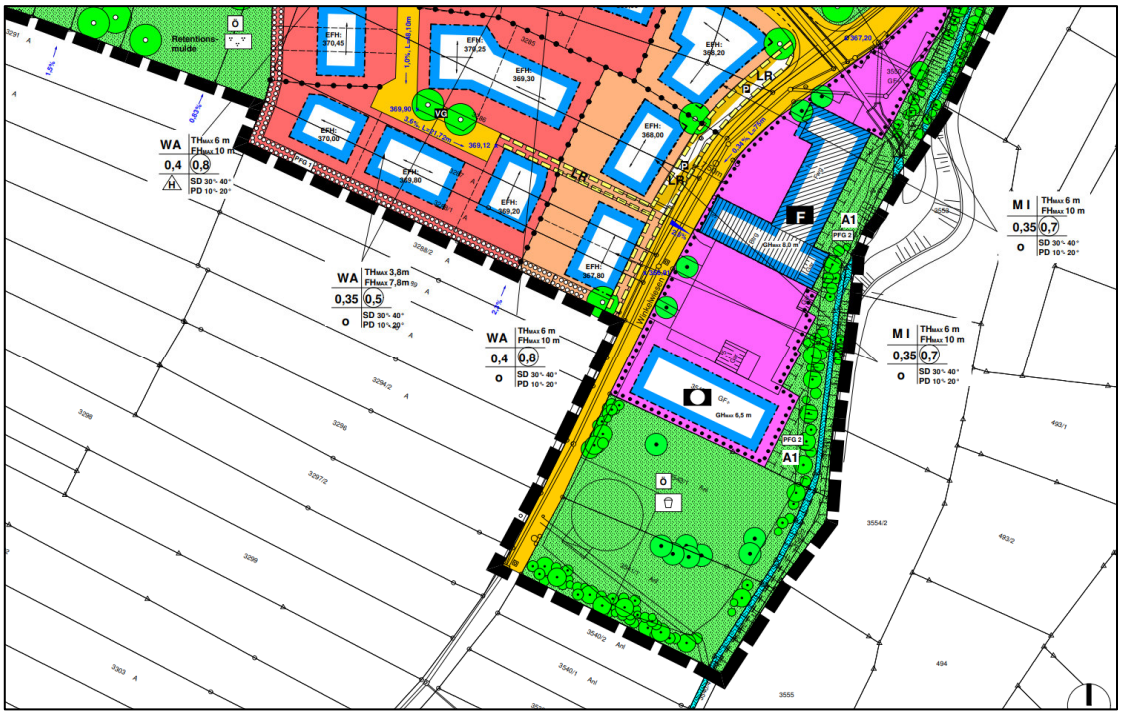
Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

2.4. Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Norden Teilflächen des seit 23.07.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hardter Straße Süd". Dieser setzt für das nördliche Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof fest, welche der Erweiterung des Bauhofs dient. Südlich daran angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. Für die bestehenden Bäume werden Pflanzbindungen formuliert.

Der Föllbach wird als Wasserfläche festgesetzt. Angrenzend an diesen setzt der Bebauungsplan auch eine Ausgleichsfläche mit einem Pflanzgebot fest.

Die Straße Winkelwiesen ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgelegt.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Hardter Straße Süd“ im Bereich des Spielplatzes und der bestehenden Feuerwehr

Da die getroffenen Festsetzungen nicht mehr den Planungsabsichten sowie den bestehenden Gegebenheiten entsprechen, soll der betroffene Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Winkelwiesen“ geändert werden. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Winkelwiesen" aufgehoben.

2.5. Schutzgebiete, Biotope und Gewässerrandstreifen

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- oder (Hoch-) Wasserschutzes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ("Aichtal mit angrenzenden Gebieten") liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 150 m (Luftlinie).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang des Föllbachs zwei geschützte Biotope: "Auwaldstreifen am Föllbach südlich Wolfschlugen" und "Ufergehölz am Föllbach südlich Wolfschlugen". Diese sind in den Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Der Gewässerrandstreifen in einer Tiefe von 5 m ab Böschungsoberkante (gemäß § 68b Wassergesetz) liegt innerhalb des Plangebiets und wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

4. Bestandssituation

Im Norden des Plangebiets befindet sich der kommunale Spielplatz „Bei der Feuerwehr", welcher unterirdisch ein Rückhaltebecken aufnimmt. Der Spielplatz ist in seinen Randbereichen mit Bäumen bestanden. Er grenzt unmittelbar an das Grundstück des bestehenden Feuerwehrgerätehauses mit Bauhof an.

Südlich des Spielplatzes befinden sich zwei Wohngebäude, welche für die Unterkunft von Obdachlosen und Asylsuchenden genutzt werden. Die Flächen östlich und südlich davon dienen dem Wertstoffhof des Landkreises mit Häckselplatz/ Grünschnittsammelstelle auf. Im Süden und Westen ist diese Fläche mit einer Feldhecke eingefasst, im Osten grenzt das Ufergehölz des Föllbachs an. Das Ufergehölz stellt sich im ganzen Plangebiet als junges Gehölz mit Erlen, Esche und Weiden dar. Altbäume fehlen weitgehend. Lediglich im Bereich des Häckselplatzes stehen zwei große (>30 m) hohe Silberweiden.

Die weiter südlich angrenzenden Flächen bis zur Kläranlage sind landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.

Topografie

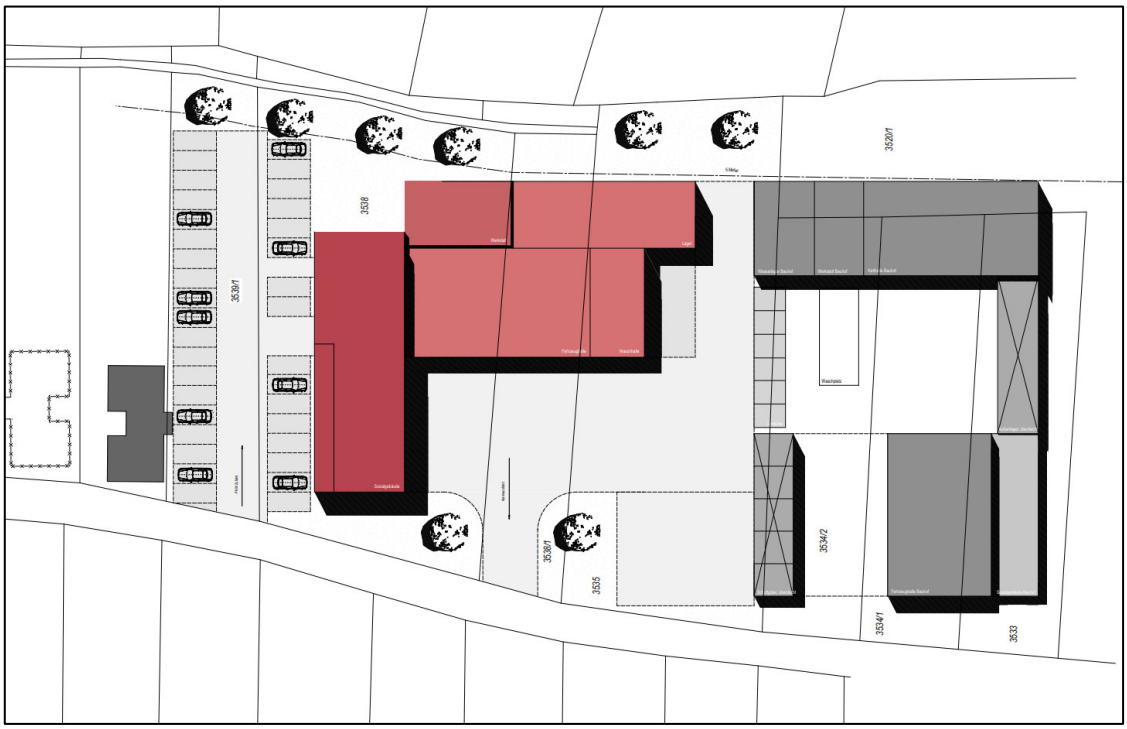
Das Plangebiet weist ein geringes Nord-Süd-Gefälle von einem bis zwei Meter auf. Die Flächen östlich der Straße fallen in Richtung Föllbach leicht ab.

5. Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll die Bestandssituation für die Spielplatz und die Gemeindeunterkunft innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden. Dabei wird berücksichtigt, dass für die Container Ersatzbauten innerhalb der beiden Flurstücke Nr. 3540/1 und 3540/2 entstehen sollen. Die heute vom Wertstoffhof genutzten Flächen östlich davon sollen verlagert werden, sodass hier Erweiterungsoptionen eröffnet werden, um einen Mehrbedarf an Unterkünften abdecken zu können.

Südlich davon soll den Neubau für die Feuerwehr sowie für den Bauhof entstehen. Um eine grundsätzliche Machbarkeit an diesem Standort zu eruieren wurde eine Konzeptstudie erstellt. In dieser wurde untersucht, ob das Raumprogramm des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofs auf den zur Verfügung stehenden Fläche untergebracht werden kann (s. Anlage 5). Der Konzeptstudie gingen weitere Untersuchungen zur Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofs voraus. Dabei wurde auch der heutige Standort mit einer Ausweitung nach Süden als auch der Spielplatz mit weiteren Flächen nach Süden untersucht. Im Ergebnis lässt sich das Raumprogramm nur am vorgeschlagenen Standort südlich der Gemeindeunterkunft umsetzen.

Die Anordnung der Gebäude, des Parkplatzes sowie der weiteren Außenflächen soll im weiteren Verfahren noch modifiziert werden, um den Belangen des Immissionsschutzes aber auch des Gewässer- und Umweltschutzes gerecht zu werden.



Auszug aus der Konzeptstudie zum Neubau Feuerwehrgerätehaus Wolfschlugen, Architekt Frank Reuter aus Engelskirchen, unmaßstäblich, nicht genordet, 12.03.2023

Ausbau der Straße Winkelwiesen

Durch das Ingenieurbüro Geoteck GmbH aus Kirchheim u. Teck wurde eine Vorentwurfsplanung für die Erschließung des Plangebiet erstellt, die in Bezug auf die Straßenplanung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die Straße soll so ausgebaut werden, dass die Fahrbahnbreite zukünftig auf 6,0 m im Lichten erweitert wird zuzüglich 0,5 m Bankett beidseitig. Da der Gehweg im Norden nur einseitig ausgebaut ist (auf der Westseite), soll hier eine Aufstellfläche für Kinder bzw. Fußgänger ausgebaut werden, um eine gefahrlose Querung zum Spielplatz zu ermöglichen.

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich gesichert.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen mäßiger bis geringer Wasserdurchlässigkeit des oberflächennahen Untergrunds eingeschränkt oder nicht möglich und wegen der Grundwasserverhältnisse in tieferen, eventuell besser wasserdurchlässigen Schichten nicht zulässig (s. Anlage 2 und 3).

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf Gründächern und in Zisternen zurückgehalten und zusammen mit dem Wasser von weiteren nicht belasteten versiegelten Flächen über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter bzw. den Föllbach geleitet werden. Das belastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll in den Mischwasserkanal in der Straße Winkelwiesen eingeleitet werden.

Für das geplante Feuerwehrgerätehaus soll das anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers (Brauchwasser) durch den Einbau von Zisternen wird für alle weiteren Nutzungen empfohlen. Beim Einsatz von Brauchwasserzisternen ist das Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Rückhaltevolumen herzustellen.

Die Entwässerungskonzeption wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt erarbeitet.

7. Boden und Baugrund

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2015 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Im „Geotechnischen Bericht (Baugrundvorgutachten)“ vom 20.08.2015 wird dargelegt, dass den Erkundungsergebnissen zufolge unter der Oberbodendecke örtlich geringmächtige, organoleptisch unauffällige künstliche Auffüllungen vorliegen. Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus Löss- und Auelehm mit oberflächennah steifer, zur Tiefe hin jedoch zunehmend weicher und z.T. breiiger Konsistenz. Darunter folgen verwitterte, halbfeste Angulatenschichten.

Das anfallende Aushubmaterial ist für eine setzungsarme Graben-/Arbeitsraumverfüllung nicht bzw. nur bedingt (evtl. nach Bodenverbesserung) geeignet.

Eine konventionelle, oberflächennahe Flächengründung kann wegen des kompressiblen Baugrunds und der damit verbundenen Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen allenfalls für leichte und setzungsunempfindliche Bauteile erwogen werden. Besser zum Lastabtrag geeignet, bei höheren Lasten jedoch immer noch mit merklichen Setzungen behaftet, sind die verwitterten Angulatenschichten. Fester, auch bei hohen Lasten zum setzungsarmen Abtrag geeigneter Baugrund wurde nicht bzw. nicht sicher angetroffen.

Unter höher belasteten Fußböden können ebenfalls Setzungen auftreten, zu deren Vermeidung ein erhöhter konstruktiver oder Gründungs-Aufwand erforderlich werden kann.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Mit Grundwasser ist im gesamten Untersuchungsgebiet spätestens ab ca. 2-3 m Tiefe, örtlich auch bereits in geringerer Tiefe zu rechnen. Zur genaueren Erkundung der Grundwasserverhältnisse wurden im Zeitraum 04.2015 - 04.2017 weitere Untersuchungen in Form von kontinuierlichen Grundwasserstandsmessungen mit Datenloggern in Kleingrundwassermessstellen durchgeführt (s. Anlage 3).

Bei der Herstellung von Kanal- und Leitungsgräben sowie von Baugruben ist je nach Tiefenlage der Aushubsohlen mit (voraussichtlich geringen) Grundwasserzutritten sowie eingeschränkter Standfestigkeit der Graben-/Baugrubenwände und Tragfähigkeit der Graben-/Baugrubensohlen zu rechnen. In Gräben und Baugruben sind dementsprechend Grundwassersperren einzubauen und Unterschosse sind druckwasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Sowohl für die Erschließung als auch für unterkellerte Bauvorhaben oder Bauvorhaben, deren Gründung bis ins Grundwasser oder in den Grundwasserschwankungsbereich reicht, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Unterkellerte Gebäude bzw. Untergeschosse sind druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

8. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Planung, wurde eine „Habitatpotenzialanalyse" (s. Anlage 4) von dem Büro Stadt Land Fluss aus Nürtingen erstellt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass aufgrund der vielfältigen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet auch ein entsprechendes Arteninventar zu erwarten ist. So ist der

Föllbach mit seinem Gehölzsaum als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sowie als Nahrungshabitat und Leitstruktur, evtl. auch als Fortpflanzungshabitat für Fledermäuse bedeutend. Als planungsrelevanten Arten wurde die Feldlerche (1 Brutpaar.) westlich des Planungsgebiets sowie insgesamt 4 Brutpaare der Goldammer nachgewiesen. Bei den Fledermäusen haben die Gehölze am Föllbach erwartungsgemäß eine gewisse Bedeutung als Jagdhabitat. Nachgewiesen wurde v.a. die Zwergfledermaus, daneben auch Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie einmal die Bartfledermaus. Quartiere wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Nach damaligem Erkenntnisstand sind bei der geplanten Bebauung mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dennoch war aus damaliger Sicht nicht mit unüberwindlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen. Aus diesem Grunde wurde empfohlen, den Bereich hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu untersuchen.

Unter der Berücksichtigung von weiteren Untersuchungen soll eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt werden.

Für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.09.2015 wurde ein Vorentwurf des Umweltberichts erstellt, in dem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und die Goldammer definiert wurden. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Erforderlichkeit und die konkrete Ausgestaltung werden im weiteren Verfahren geprüft.

9. Immissionen aus Lärm und Geruch

Zur Beurteilung der Immissionen aus den bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld auf schützenswerte Nutzungen in direkter Nachbarschaft sowie im Plangebiet wurde ein Sachverständigengutachten erstellt, welches sowohl Geruchsimmissionen als auch Schallimmissionen betrachtet (s. Anlage 1). Das Gutachten wurde erstellt durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Tübingen.

Dabei werden die Geruchseinwirkungen aus der kommunalen Kläranlage, des Pferdehofs Fügel sowie des Wertstoffhofs für Grünschnitt- und Fertigkompostlagerung (Standortverlegung) auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung untersucht. Weiterhin werden die Schallemissionen des geplanten Feuerwehrgerätehauses sowie des Bauhofs an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung untersucht. Grundlage des Gutachtens war eine Machbarkeitsstudie des Büros weinbrenner.single.arabzadeh aus Stuttgart/Nürtingen mit Stand vom 11.2014.

Die Untersuchung kommt in Bezug auf die Gerüche zum Ergebnis, dass die Immissionswerte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) im gesamten Plangebiet und im Bereich der bestehenden benachbarten Wohnnutzung überschritten werden. Diesbezüglich wird dargelegt, dass die Überschreitungen von Immissionswerten der GIRL jedoch im Hinblick auf die Belange der beabsichtigten Nutzungen sowie der räumlichen Lage (Außenbereich) als hinnehmbar betrachtet werden.

Bezüglich der Schallimmissionen wird dargelegt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die (Wert identischen) Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tagzeitraum als auch in der lautesten Nachtstunde an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und somit keine grundsätzlichen Konflikte bestehen. Voraussetzung für

die Einhaltung der Richtwerte ist jedoch (u.A.), dass tags und nachts keine maximal geräuschverursachenden Tätigkeiten in einer Entfernung von weniger als ca. 13 m vor dem Fenster des Wohnheims (nachts: Türen schlagen, tags: Metallschlaggeräusche) stattfinden. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs wird das Gutachten entsprechend der beabsichtigten Planung fortgeschrieben und angepasst.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Die Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Bebauungsplan-Entwurf.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung. Zudem soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht werden nach Durchführung der (erneuten) frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstellt. Die Behörden werden dazu aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die für das Plangebiet erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter sollen soweit dies möglich ist, innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Die übrigen naturschutzrechtlichen Eingriffe sollen mit Guthaben aus dem Ökokonto der Gemeinde Wolfschlugen ausgeglichen werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die möglichen Auswirkungen bzw. Immissionen innerhalb des Plangebiets, aus den bestehenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie aus den geplanten Nutzungen auf den Bestand untersucht und behandelt.

Boden, Bodenschutz und Erdmassenausgleich, Grundwasser

Durch den Planungsträger ist grundsätzlich ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Mit Festsetzung der Eingangsfußbodenhöhen, welche über dem bestehenden Geländeniveau und dem angrenzenden Straßenniveau liegen, wird eine Auffüllung der Grundstücksflächen (zumindest im Bereich der geplanten Gebäude) erforderlich. Das Anheben der Eingangsfußbodenhöhen dient auch dem Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen.

Durch die beabsichtigten Planungen wird Bodenaushub zur Herstellung der Gebäude (zumindest für das Feuerwehrgerätehaus und den Bauhof) mit den erforderlichen Frei- bzw. Lager- und Parkierungsflächen anfallen. Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass das anfallende Aushubmaterial jedoch für eine setzungsarme Graben-/Arbeitsraumverfüllung nicht bzw. nur bedingt (evtl. nach Bodenverbesserung) geeignet ist. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Erdmassenausgleich erfolgen kann. Es wird auch überprüft, ob die Erdmassen im Sinne eines Bodenauftrags an anderer Stelle verwertet werden können. Für nicht verwendbare Aushubmassen muss andernfalls eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, sodass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz von Gebäuden/ Bauteilen zu ergreifen sind, die in den Untergrund reichen. Da die anstehenden Böden nur bedingt versickerungsfähig sind und von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers als nicht sehr wahrscheinlich.

12. Anlagen

1. **Sachverständigengutachten Geruchsimmissionen und Schallimmissionen**

   Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Nürtingen, Stand: 10.07.2015

2. **Geotechnischer Bericht (Baugrundvorgutachten)**

   Gutachten: 2-15-045-01-ts, Büro BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen aus Kirchheim u. Teck, Stand: 20.08.2015

3. **Hydrogeologischer Bericht (Ergänzung zum Geotechnischen Bericht)**

   Gutachten: 2-15-045-01-ts, Büro BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen aus Kirchheim u. Teck, Stand: 20.08.2015

4. **Habitatpotenzialanalyse**

   StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer aus Nürtingen, Stand: 01.12.2014

5. **Konzeptstudie zum Neubau Feuerwehrgerätehaus**

   Architekt Frank Reuter aus Engelskirchen, Stand: 12.03.2023

schreiber*plan* GmbH

Gemeinde Wolfschlugen, ...

Bürgermeister Matthias Ruckh Stempel