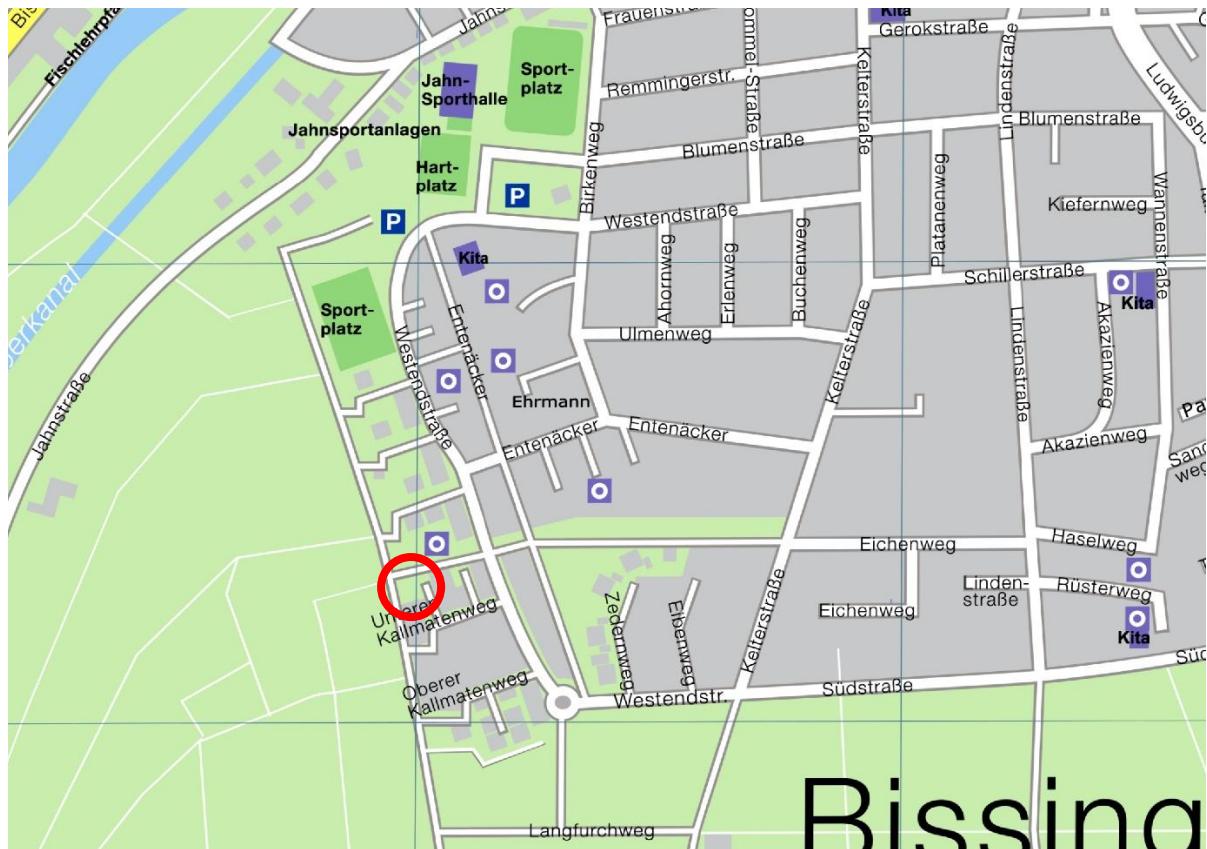


**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim**

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Entenäcker IIb (Südlicher Teil), 1. Änderung“
Planbereich 13.4**

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 4853, 4855, 4860 und 4861 auf Gemarkung Bissingen.



Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 28.04.2025/13.10.2025

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -

III – 611 / AZ 61.26.04 PB 13.4 br

- Walter -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt plant eine bislang bestehende Grünfläche zu einem privaten Bauplatz für ein weiteres Wohngebäude zu ändern. Die Flächen sind im bestehenden Bebauungsplan „Entenäcker IIb (Südlicher Teil)“ vom 11.01.2002 als „öffentliche Grünflächen: Parkanlagen“ ausgewiesen. Um den zusätzlichen Bauplatz im Sinne einer Nachverdichtung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche für das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Entenäcker IIb (südlicher Teil)“, rechtskräftig seit 11.01.2002. Die betreffende Fläche ist momentan als „öffentliche Grünflächen: Parkanlagen“ und teilweise als private Pflanzgebotenfläche (pfg 1 und 2) und Gehwegfläche ausgewiesen.

Nördlich befindet sich ein Grüngzug, der sich weiterhin im Geltungsbereich des seit 11.10.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan „Entenäcker IIb (nördlicher Teil)“ befindet. Dieser Bebauungsplan grenzt auch östlich und südlich an den Geltungsbereich an.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 857 m² und beinhaltet eine öffentliche Grünfläche (extensiv begrünt), private Pflanzgebotenflächen, die jedoch noch nicht angelegt wurden, sowie einen öffentlichen Gehwegstich. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Grüngzug, der sich weiter nordöstlich fortsetzt. Das Plangebiet ist umgeben von einer gemischten Bebauung aus Mehrfamilien-, Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplans soll, im Einklang mit dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, die Nachverdichtung auf unter- oder mindergenutzten, jedoch bereits weitgehend erschlossenen Flächen ermöglicht werden. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs für verschiedene Personengruppen geleistet werden. Zudem lassen sich zusätzliche klimawirksame Versiegelungen im Außenbereich dadurch vermeiden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich. Es wird das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Art der baulichen Nutzung

Die Festlegung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan „Entenäcker IIb (südlicher Teil)“ und setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dies entspricht der bestehenden und gewünschten Nutzung. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sollen strukturelle Störungen vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegten Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Traufhöhe, orientieren sich stark an der Bestandsbebauung. Die Bebauungsstruktur übernimmt das Prinzip des südlichen Abschnitts mit eingeschossigen Einzelhäusern entlang des Ortsrandes. Ziel ist es, hier durch eine niedere Höhe in Verbindung mit Eingrünung einen endgültig, definierten und landschaftsverträglichen Ortsrand auszubilden. Die vorgesehenen Festsetzungen sichern somit die bestehende städtebauliche Struktur.

Bauweise

Es ist im Bebauungsplan eine „offene Bauweise mit nur Einzelhäusern“ festgesetzt. Entsprechend dem Bestand im Übergang zu den bestehenden Freiräumen darf daher nur ein freistehendes Einzelhaus errichtet werden.

Zahl der Wohnungen

Entsprechend der bestehenden Infrastruktur wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in explizit ausgewiesenen Bereichen zulässig, um eine ansprechende Gestaltung sicher stellen zu können, den Versiegelungsgrad gering zu halten. Um Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind ausnahmsweise einzelne wasserundurchlässige Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie in die gärtnerische Gestaltung integriert werden und keine verkehrlichen oder gestalterischen Bedenken bestehen. Aus Sicherheitsgründen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden über den vorhandenen öffentlichen Gehweg „Unterer Kallmatenweg“, welcher hierzu verbreitert wird und als Sackgasse endet. Dieser Bereich ist gemäß den Festsetzungen im „Unteren Kallmatenweg“ als „gemischt genutzte Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Auf Höhe des Flurstücks 4860 vermindert sich die Breite des Wohnwegs von 4,0 m auf 2,50 m und erhöht sich ab dem Flurstück 4853 auf 3,00 m.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets aufgrund der nachfolgend genannten Punkte sowohl rechtmäßig als auch ausreichend.

- Da die Breite des Wegs die Maße aus den einschlägigen Richtlinien unterschreitet, wurde die Befahrbarkeit des Baugrundstücks mit einer computergestützten Simulation nachgewiesen. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein Porsche Cayenne verwendet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine funktionsgerechte Nutzung der Bebauung sind sichergestellt, zumal das zu erwartende Verkehrsaufkommen sehr gering (Einfamilienhaus) ist.
- Wendemanöver sind auf dem künftigen Grundstück möglich.
- Die Erschließung des Plangebiets führt zu keinen besonderen individuellen Beeinträchtigungen in der Nutzung der benachbarten Baugrundstücke.
- Die Feuerwehrzufahrt erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg (Oberfeldwiesenweg) von Norden bzw. Westen.
- Sammelstellen für die Abfallentsorgung sind am südlichen Ende der bestehenden Stichstraße vorhanden. Zusätzlich zu den Müllsammelstellen können Mülltonnen ohne Beeinträchtigung am Fahrbahnrand abgestellt werden.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Um artenschutzrechtliche Belange frühzeitig abzuklären, wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro „Planbar Güthler“ aus Ludwigsburg durchgeführt (Anlage 6). Beeinträchtigungen von Vögeln und Reptilien können aufgrund der geplanten Eingriffe nicht ausgeschlossen werden, daher werden entsprechende

Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan, u.a. Einhaltung von Schonzeiten im Rahmen der Gehölzentnahme, Vergrämung mit anschließender Stellung eines Reptilienschutzauns, verbindlich festgesetzt, um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen zu vermeiden.

8. Grünordnung

Es wurden verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Da es sich bei der bestehenden Grünfläche um eine Ausgleichsfläche handelt, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch das Büro KMB vom 18.02.2025 erstellt, um den nun geplanten Eingriff andernorts ausgleichen zu können. Es wurden die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB differenziert beschrieben und bewertet (Anlage 7). Durch die Planungen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von -8.896 Ökopunkten.

Die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird verbindlich im Textteil festgesetzt. Die detaillierte Beschreibung zur Ausgleichsmaßnahme „Sohlgleite in der Metter“ kann der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entnommen werden.

9. Klimafolgenanpassung

Der fortschreitende Klimawandel kann schwerwiegende Folgen haben. Um Einschränkungen in der Lebensqualität sowie Gefahren für Einwohnerinnen und Einwohner zu vermeiden und mögliche Schäden an der Infrastruktur zu minimieren, sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel notwendig. Für das Plangebiet werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen.

Bepflanzung und Beläge

Die festgesetzte Pflanzbindung und Pflanzgebote für Baumpflanzungen, Flächen (pfg) als Ortsrandbegrünung und Übergang zum Grüngürtel sowie extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Nebenanlagen und Anbauten sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich, sollen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten bzw. Zuwegung sollen dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten.

Im Bebauungsplan werden im Rahmen von Pflanzlisten vorwiegend einheimische und im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen auch trockenresistente Arten vorgegeben (keine Exoten, sondern Bäume aus dem südeuropäischen Raum). Durch die festgesetzten Maßnahmen besteht darüber hinaus die Möglichkeit Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und Übergänge zu den anschließenden Freiräumen zu schaffen.

Dachbegrünung

Im Hinblick auf die Dachbegrünung wird festgesetzt, dass die Dachflächen mit einer Substratschicht von 10 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen sind. Dies soll zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Zudem soll die Dachbegrünung dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten. Darüber hinaus können mit der Dachbegrünung Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind bei einer städtebaulichen Entwicklung des Baugrundstücks neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung, Rückhalteinrichtungen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 m³ pro m² Grundstücksfläche vorzusehen. Die Grundlage für die Größenordnung ist der Rückhalt für ein zweijährliches Regenereignis und die zusätzliche Vorgabe von Dachbegrünungen. Des Weiteren ist der Abfluss auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln. Dies entspricht etwa dem natürlichen Abfluss eines einjährlichen Regenereignissen auf unbebauter Fläche. Die konkrete Ausführungsart, in Form von

Zisternen, Mulden-Rigolen-System o.ä. wird offengelassen, um individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Starkregen

Auf die Bewertung der Gefährdung durch Starkregen im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements und die Starkregenrisikokarte wird hingewiesen (die Bewertung und die Starkregenrisikokarten können im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht oder unter www.klima.bietigheim-bissingen.de eingesehen werden).

Die Gefährdung wird für seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse als mäßig, bei extremen Ereignissen als hoch eingestuft.

Die vorliegenden Starkregen Gefahrenkarten, die im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements erstellt wurden, zeigen für das Plangebiet keine explizite Gefährdungslage.

10. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem (Regenwasser und Abwasser sind getrennt zu führen). Das Grundstück ist aus entwässerungstechnischer Sicht nicht erschlossen, da es für das Plangebiet keine vorverlegten Hausanschlüsse gibt. Für die Entwässerung des Grundstücks sind daher eigenständige Maßnahmen zu treffen, um eine ordnungsgemäße Ableitung von Abwasser und Regenwasser zu gewährleisten. Die Entwässerungsbehörde ist zu konsultieren, um die Anforderungen und die Vorgehensweise für die Herstellung der Hausanschlüsse zu klären.

11. Leitungsrecht

Die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Entwässerungsleitungen/Kanäle werden durch ein Leitungsrecht (Ir) gesichert und dürfen nicht überbaut werden.

12. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

13. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude und deren Dachgestaltung (Satteldach) sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben. Hiermit wird dem Charakter der Umgebungsbebauung entsprochen.

Dem Bestand am Ortsrand und am Grünzug entlang entsprechend wird ein Satteldach mit rot- bis rotbrauner sowie grauen Ziegeldeckung festgesetzt. Gestalterische Vorgaben für Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Dächern werden getroffen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin werden gestalterische Vorgaben an Dachaufbauten getroffen. Dacheinschnitte sind aus nicht zulässig.

Die Dächer von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie Carports und untergeordnete eingeschossige Anbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen. Photovoltaik- oder Solaranlagen müssen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Mühlbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um die Begrünung der Grundstücke zu sichern und eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten. Wasserdurchlässige Beläge für gering belastete Verkehrsflächen, wie Stellplätze und Zuwegung, sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

14. Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zu den folgenden Aspekten aufgenommen:

- Wasserschutzgebiet
- Arten- und Naturschutz
- Bodenschutz
- Altlasten
- Bodenfunde
- Grundwasserschutz
- Freiflächengestaltungsplan
- Technische Gebäude Sicherung
- Beleuchtung
- Entwässerung und Versickerung
- Baugrunduntersuchung
- Landwirtschaftliche Flächen
- Leitungen

15. Flächenbilanz

Geltungsbereich **ca. 857 m²**

davon

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| - allgemeines Wohngebiet | ca. 695 m ² |
| - öffentliche Grünfläche | ca. 111 m ² |
| - öffentliche Verkehrsfläche | ca. 51 m ² |