

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: HESSIGHEIM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## *„Westlich der Seitenstraße“*

*nach § 9 Abs. 8 und 2a des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 18.04.2017

Bearbeiter/in: U.Müller, L. Flegiel



**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i></b> .....	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Landes- und Regionalplanung .....	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
1.5	Rechtsverfahren .....	3
<b>2.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i></b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebiets .....	4
2.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3	Vorhandene Nutzung .....	4
2.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
2.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
2.6	Bedarfsbegründung .....	4
<b>3.</b>	<b><i>Planinhalt</i></b> .....	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtdreiecke .....	6
3.6	Verkehrserschließung .....	6
3.7	Ver- und Entsorgung .....	6
3.8	Erneuerbare Energien .....	7
3.9	Pflanzgebote .....	7
3.10	Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>4.</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b><i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i></b> .....	<b>8</b>
5.1	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- /Ausgleichsbilanz und Artenschutz .....	8
5.2	Gutachterliche Stellungnahme Schallschutz .....	9
<b>6.</b>	<b><i>Planverwirklichung</i></b> .....	<b>10</b>



## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen und Norden durch die Ost- und Südgrenze der Straße am Felsengarten,
- im Osten durch die Westgrenze der Seitenstraße und durch die Westgrenze der Flurstücke 1671/1, 1676, 1663/6, 1667 und 1669
- im Süden durch die Nordostgrenze Kreisstraße 1677, Besigheimer Straße.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Hessigheim beabsichtigt den Ortseingangsbereich von Besigheim kommend, zwischen der Wohnbebauung im Bereich der Seitenstraße und Besigheimer Straße und der Felsengartenkellerei neu zu ordnen. Im Anschluß an bestehende Wohn- und Mischbebauung sollen weitere Bauflächen entstehen.

### **1.2 Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Gemeinde Hessigheim als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft, sonstige Fläche festgesetzt.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 des GVV Besigheim ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche enthalten. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich bestehen derzeit noch keine Bebauungspläne. Somit handelt es sich um einen bisher unbeplanten Bereich.

### **1.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll mit einem normalen Bebauungsplanverfahren nach den §§ 2-10 BauGB erfolgen.



## **2. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Hessigheim, zwischen der Besigheimer Straße, der Straße Am Felsengarten sowie der Seitenstraße.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich teilweise im Privatbesitz, teilweise im Besitz der Gemeinde Hessigheim.

### **2.3 Vorhandene Nutzung**

Der überwiegende Teil der geplanten Bauflächen wird als Rebflächen genutzt. Direkt angrenzend an die im Osten vorhandene Bebauung finden sich Obstwiesen.

### **2.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Gebiet soll über die vorhandene Straßen Am Felsengarten und Seitenstraße erschlossen werden.

### **2.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlagen sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungen enthalten.

### **2.6 Bedarfsbegründung**

Die Ausweisung dieser Bauflächen ist erforderlich, da die Gemeinde Hessigheim zurzeit keinerlei Bauflächen zur weiteren Eigenentwicklung anbieten kann.

In der Gemeinde Hessigheim finden sich Baulücken (Stand Februar 2014) überwiegend in den Gebieten „14-Morgen-Äcker-Nussäcker“ im Norden sowie „Muckenloch“ im Süden des Ortes. Auf Grundlage des Baulückenkatasters wurden von der Gemeindeverwaltung die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke angeschrieben um die Notwendigkeit nach Bauland aufzuzeigen und eine Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Bebauung abzufragen.

Aus dieser Initiative resultierte der Verkauf und die Bebauung zweier Grundstücke. Somit wurden zwar Anstrengungen zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen unternommen, zogen jedoch nur eine sehr geringe Verfügbarkeit auf. Die vorhandenen Baulücken sind nahezu ausschließliche als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen.

Aufgrund der Ausweisung von lediglich 2 Bauplätzen als Mischgebiet im Neubaubereich „Muckenloch“ muss der aktuelle Bedarf an gemischten Bauflächen durch eine neu zur Verfügung gestellte Fläche gedeckt werden.

Konkrete Anfragen aus der Bürgerschaft liegen der Gemeinde bereits vor und können an anderer Stelle nicht befriedigt werden, da keine Baulücken vorhanden sind.

Insbesondere für Nebenerwerbsbetriebe der Landwirtschaft (Weinbauern) will die Gemeinde, im direkten Anschluss an die Weinberge und die Felsengartenkellerei, die Möglichkeit zur Ansiedlung von bedarfsgerechten Betriebs- und Wohngebäuden schaffen. Hierdurch werden die Belange der örtlichen Landwirtschaft mit beachtet. Inbegriffen sind hier auch junge Betriebsnachfolger aus Hessigheim, die Flächen zur Fortführung schon bestehender Bewirtschaftungsstrukturen benötigen.

Aktuell stellt sich somit für die Gemeinde die Problemstellung, dass für die bestehende Nachfrage keine Angebote bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.



### 3. **PLANINHALT**

#### 3.1 **Städtebauliche Zielsetzung**

Die Bauflächen sollen wie bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen als Mischgebietsflächen entwickelt werden. Abweichend von den bisherigen Überlegungen aus dem städtebaulichen Entwurf, in dem Wohnbauflächen angedacht werden, soll mit Blick auf die Prägung Hessigheims als Weinbaugemeinde nun der Fokus auf die Schaffung von Flächen für gemischte Nutzung gelegt werden.

Die Gemeinde Hessigheim, kann trotz der noch unbebauten Bauflächen, insbesondere im Baugebiet „Muckenloch“ keine Bauflächen anbieten. Auf diesen Bedarf wurde bereits eingegangen.

#### 3.2 **Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits beschrieben soll mit der Ausweisung als Mischgebietsflächen dem Charakter Hessigheims als Weinbaugemeinde Rechnung getragen werden. So soll neben der Wohnnutzung auch die Nutzung für Weingärtner, Gartenbaubetriebe oder Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Dies gestattet engagierten jungen Winzern im Nebenerwerb Betriebskonzepte auch unabhängig von einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB umsetzen zu können. Insbesondere bei der Errichtung von Wohnhäusern im Außenbereich setzt die Privilegierung enge Grenzen. Ein Wohnhaus ist u.a. nur dann als einem Weinbaubetrieb dienlich anzusehen, wenn es sich um einen Haupterwerbsbetrieb handelt und die erzeugten Weintrauben im eigenen Unternehmen zu Wein ausgebaut und dieser direkt ab Hof an Endkunden vermarktet werden. Die Gemeinde eröffnet mit diesem Bebauungsplan Nebenerwerbsbetrieben erweiterte Möglichkeiten. Eine Ausweisung der Flächen oder Teilflächen als Dorfgebiet kommt aufgrund nachfolgend aufgeführter Argumentation nicht in Frage:

Bei einem Mischgebiet entfällt die für Dorfgebiete spezifische Privilegierung der Landwirtschaft (§ 5 (3) BauGB: *Auf die Belange der Land und Forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen*).

Somit wird erreicht, dass die Landwirtschaftsbetriebe die gleichen Anforderungen, der von ihnen ausgehenden Störungen erfüllen müssen, wie andere Betriebe auch, d.h. von Ihnen dürfen keine wesentlichen Störungen des Wohnens ausgehen. Hierdurch wird auch Viehzucht in größerem Umfang ausgeschlossen. Landwirtschaftsbetriebe und Nebenerwerbsbetriebe von Winzern, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie z.B. Winzerbetriebe, Besenwirtschaften, Landwirtschaftliche Lohnbetriebe, Landhandel oder Vorhaben einer Genossenschaft, sind möglich und fallen unter „sonstige Gewerbebetriebe“.

Zusammenfassend wird zur Vermeidung von Immissions- bzw. Emissionskonflikten zwischen dem angrenzenden reinen Wohngebiet sowie der Wohnnutzung innerhalb des Gebiets und gewerblichen -/ landwirtschaftlichen Betrieben, ein Mischgebiet ausgewiesen.

Eine Unterteilung des Plangebiets erscheint, in Unkenntnis des tatsächlichen Flächenbedarfs für wenig sinnvoll. Somit wird keine Teilung des Gebiets in Misch- und Dorfgebiet erfolgen, um eine möglichst flexible und individuelle Grundstücksaufteilung zu ermöglichen

Wie bereits erwähnt sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Zusätzlich ist eine Beschränkung auf maximal 3-4 Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt.

Der Standort am Rand von Hessigheim eignet sich für Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht. Aufgrund dessen sind auch diese Nutzungen ausgeschlossen.

#### 3.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der östlich vorhandenen Bebauung des Gebiets „Zeuerle“.



### 3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich der Mischgebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Gem. § 17 BauNVO, sind Überschreitungen für Hofflächen, Stellplätze sowie befestigte Zufahrtsflächen bis 0,7 der Grundstücksfläche zulässig.

Durch diese Festsetzung soll die Begrenzung des Gesamtversiegelungsgrades auf 0,7 trotz der gemischten Nutzung der Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich begrenzt werden.

### 3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die geplante Höhengestaltung bzw. die maximal festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich zum einen an der umgebenden Bebauung, zum anderen an der bestehenden Topografie und den bestehenden Straßen.

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird in dem Baufenster eine Bezugshöhe festgesetzt, die sich an der Höhe der Erschließungsstraße und an dem bestehenden Gelände orientiert.

### 3.3.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden auf eine 1- und 2-geschossige Bauweise beschränkt, um der Gebäudekubatur der angrenzenden Bebauung zu entsprechen. Diese werden durch die Festlegung einer maximalen Firsthöhe näher begrenzt. Gemessen wird hier ab der Bezugshöhe über NN.

## 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß BauGB festgesetzt. Diese wird als offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung festgesetzt. Somit sind zwar großzügige Gebäude für eine Mischgebietsnutzung möglich, dieser aber auch Grenzen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung gesetzt.

## 3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtdreiecke

Um die Übersichtlichkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich der Straße „Im Felsengarten“, sowie der neu geplanten Erschließungsstraße des Mischgebiets zu garantieren, wird ein entsprechendes Sichtdreieck in diesem Bereich festgelegt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die gekennzeichnete Fläche von Bebauung freigehalten wird und eine mögliche Bepflanzung, sowie Einfriedungen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

## 3.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über bereits vorhandene öffentliche Verkehrsanlagen durch die Straße Am Felsengarten und die Seitenstraße gesichert. Hiervon abgehend erfolgt die innere Erschließung des Baugebietes über eine Ringstraße.

Direkte Zufahrten von der Kreisstraße K 1677 / Besigheimer Straße sind nicht vorgesehen und werden über ein Zufahrtsverbot im B-Plan ausgeschlossen.

## 3.7 Ver- und Entsorgung

Wie oben bereits erwähnt, sind im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen alle zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen enthalten. Diese werden über die geplante Ringstraße erweitert.

Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist aufgrund dieser Planung ohne Einschränkungen möglich.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Dachflächenwasser sowie das nicht belastete Oberflächenwasser wird über einen Anschluß an den Regenwasserkanal bzw. die Einleitung in eine Mulde entlang der Kreisstraße 1677, Besigheimer Straße mit anschließender Querung oberflächlich in den Vorfluter (Neckar) eingeleitet.



Das häusliche Schmutzwasser wird mit Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem im Bereich der Besigheimer Straße in die Kläranlage eingeleitet.

### 3.8 Erneuerbare Energien

Aufgrund nachfolgend aufgeführter Stellungnahme vom Landratsamt Ludwigsburg vom 24.07.2012, sind Erdsondenbohrungen aus Sicherheitsgründen im gesamten Gebiet unzulässig:

Auf der Gemarkung Hessigheim sind beim Landratsamt Ludwigsburg insgesamt 10 bestehende Erdsondenanlagen erfasst, welche im Zeitraum von 2006 bis 2009 errichtet wurden. Die überwiegende Anzahl davon befindet sich im Neubaugebiet Muckenloch.

Bedingt durch die Aufwölbung der geologischen Schichten (Hessigheimer Sattel) ist in Hessigheim kein Gipskeuper, [...], mehr vorhanden.

Allerdings steht bereits in geringer Tiefe der mittlere Muschelkalk an, welcher je nach Zustandform Sulfatgesteine beinhaltet. In der Vergangenheit ist davon ausgegangen worden, dass diese Schichten aufgrund ihrer oberflächennahen Lage weitgehend ausgelaugt sind. Die Gründungsproblematik der Schleusenanlage ( Hohlraumbildung) ist hierzu ein deutliches Indiz, wie auch Schichtprofile älterer Erdsondenbohrungen.

Wegen der besonderen örtlichen Situation wurde auch bisher die Genehmigung von Erdsondenbohrungen mit der Auflage verbunden, diese durch einen Geologen überwachen zu lassen der in problematischen Fällen mit der Wasserbehörde Rücksprache zu halten hat. Letzteres geschah lediglich bei der jüngsten, vor knapp drei Jahren (2009) durchgeführten Maßnahme. Überwachendes Büro war hierbei das Institut IGE-Weyersberg aus Bietigheim, welches über weite Abschnitte in erheblichem Umfang Gipsgestein vorfand. Zutretendes Wasser wurde zu keinem Zeitpunkt festgestellt. Nach gutachterlicher Empfehlung wurde die Bohrtiefe um 30 m verkürzt und die Löcher nach Sondeneinbau sorgfältig verpresst. Nach fernmündlicher Auskunft von Herrn Weyersberg läuft die Anlage bislang problemlos und mit hohem Wirkungsgrad.

Gleichwohl muss nun nach diesen Erfahrungen allgemein davon ausgegangen werden, dass in Teilen der Gemarkung Hessigheim Untergrundverhältnisse bestehen, die bei mangelhaft durchgeführten Erdsondenbohrungen zu erheblichen Risiken führen können.

Seit 2009 wurden keine weiteren Erdsondenbohrungen mehr genehmigt. Bei sämtlichen diesbezüglichen Anfragen wurde Bauherren im Hinblick bestehender Ausführungsrisiken dringend abgeraten.

### 3.9 Pflanzgebote

Im Textteil des Bebauungsplans werden unterschiedliche Pflanzgebote festgesetzt. Durch diese Planfestsetzungen wird eine städtebauliche Begrünung der geplanten Mischgebietsflächen zu den angrenzenden Wohnbauflächen sichergestellt bzw. erreicht. Die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume im Bereich der Straßenfläche soll einen monotonen Straßenraum verhindern.

Durch diese Maßnahmen soll erreicht werden, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und zumindest teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird.

### 3.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet sind alle Dachformen, mit Ausnahme des Flachdachs, mit Dachneigung von max. 40° zugelassen. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Grundstücksbesitzern Gestaltungsfreiheit geben. Um der Mischgebiets-typischen Nutzung gerecht zu werden, sind für eingeschossige Bauten Flachdächer zulässig, soweit sie nicht als Wohngebäude genutzt werden. Diese Festsetzung erleichtert die Erstellung von Werkstätten, Lagerräume und ähnlichem. Flachdächer sind jedoch extensiv zu begrünen.

Neben der Dachform und Dachneigung werden Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich ebenfalls am umgebenden Bestand orientieren. Die Vorgaben zu Dachaufbauten sind entsprechend den Festsetzungen anderer Bebauungspläne getroffen, so dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild entsprechend den bestehenden Bauten einpassen.



Die Möglichkeiten des Baus von Werbeanlagen wurden definiert, um den bestehenden Charakter des Gebiets beizubehalten und um den Schutz der Anwohner zu gewährleisten.

Aufgrund von Umweltbelangen und aus gestalterischen Gründen ist die Ausführung von Einfriedungen und Stellplätzen festgelegt.

Zusätzlich ist eine Anzahl von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit (§74 (2) 2 LBO) vorgeschrieben um die Parksituation der geplanten Erschließungsstraße zu regeln.

#### 4. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>1,18ha</b>	
abzüglich:			
- bestehende Verkehrsflächen	ca.	0,12 ha	
- bestehende Versorgungsfläche inkl. Grünfläche	ca.	0,02 ha	
<hr/>			
<b>Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1,04 ha</b>	<b>100%</b>
abzüglich:			
- geplante Verkehrsflächen	ca.	0,13 ha	12,5%
<hr/>			
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>0,91 ha</b>	<b>87,5%</b>

#### 5. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

##### 5.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Artenschutz

Bei der Umsetzung des Vorhabens gehen u.a. höherwertige Biotoptypen wie Streuobstwiesen zugunsten von Mischgebietsflächen verloren.

Der Verlust der Streuobstwiesen kann durch entsprechende Pflanzgebote für Einzelbäume minimiert werden.

Im Schutzgut Boden ergibt sich ein Defizit von – 102.670 Ökopunkte.

Im Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen kommt es zu einer Abwertung um -21.180 Ökopunkte.

Somit ergibt sich ein Gesamtdefizit von (-102.670 ÖP + -21.180 ÖP =) -123.850 Ökopunkten.

Es besteht somit ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Flora / Biotopstrukturen und das Schutzgut Boden.

Als Ausgleichsmaßnahmen wird u.a. die Wiederherstellung von Trockenmauern auf den Gemarkungen Hessigheim und Besigheim angerechnet. Für die Mauersanierungen erfolgt eine monetäre Bewertung.

Damit die Berechnungen der Herstellungskosten in einem adäquaten Verhältnis zur ökologischen Aufwertung stehen werden für 1 Euro Maßnahmenkosten 1 Ökopunkt angesetzt.

Daraus lässt sich folgender Betrag in Ökopunkten anrechnen:

98.820 €	1 ÖP/€	<u>98.820</u>
----------	--------	---------------



Mit Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahme ergibt sich rechnerisch ein Gewinn an 98.820 ÖP.

Als weitere Ersatzmaßnahme wird die Umgestaltung des Dreschschuppenareals am Neckar angerechnet. Im Rahmen dieser Umgestaltungsmaßnahmen sollen bisher versiegelte Flächen entsiegelt und als gestalterisch ansprechende Grünflächen angelegt werden. Hieraus ergibt sich ein Gewinn an insgesamt 36.655 ÖP.

Zur Biotopvernetzung, sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, sollen nördlich von Hessigheim im Gewann Kelter auf einer bisher straßenbegleitenden Grünfläche weitere flächige Gehölzpflanzungen im Rahmen einer weiteren Ersatzmaßnahme durchgeführt werden. Diese Maßnahme führt zu einem Gewinn an 6.030 ÖP.

Mit Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach Abzug des bilanzierten Eingriffs ein Überschuss an + 17.655 ÖP.

Durch das Planungsvorhaben bezüglich europarechtlich geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, einheimischer Vogelarten sowie national streng und besonders geschützter Arten werden keine Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt (siehe Tierökologische Potentialuntersuchung der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, April 2014).

Die Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass eine tiefergehende Untersuchung der oben genannten Arten für eine Artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist.

## 5.2 Gutachterliche Stellungnahme Schallschutz

Nachfolgend ist die Stellungnahme von BS Ingenieure vom 16. Juli 2014 aufgeführt:

Die Gemeinde Hessigheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Seitenstraße“.

Auf den gegenwärtig unbebauten Flurstücken im Westen der Gemeinde Hessigheim zwischen Besigheimer Straße, Am Felsengarten und der bereits bestehenden Bebauung in der Seitenstraße soll ein Mischgebiet entwickelt werden.

Grundsätzlich ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens festzustellen, ob die geplanten Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursachen oder solchen ausgesetzt sind.

Als Beurteilungsgrundlage dient grundsätzlich die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind wir der Ansicht, dass für den Bebauungsplan „Westlich der Seitenstraße“ vorab keine weitergehenden schalltechnischen Untersuchungen erforderlich sind.

Diese Aussage begründen wir mit der nachfolgenden Argumentation zu den Geräuscharten Verkehr, Gewerbe und Sportanlagen.

### Straßenverkehrsemissionen

Die öffentlichen Verkehrswege Besigheimer Straße K 1677 und Am Felsengarten sind gering belastet. Ein Erfordernis für einen erhöhten baulichen Schallschutz ist daraus deshalb weder abzuleiten noch grundsätzlich zu erwarten. Unserer Auffassung nach erübrigt sich daher eine schalltechnische Untersuchung der Einwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche auf das Plangebiet „Westlich der Seitenstraße“.

### Gewerbliche Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets

Für gewerbliche Tätigkeiten im Rahmen der beabsichtigten Mischnutzungen im Plangebiet „Westlich der Seitenstraße“ mit zu erwartenden beurteilungsrelevanten Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung innerhalb und außerhalb dieses Plangebiets wird bei künftigen Bauanträgen in separaten schalltechnischen Untersuchungen zum gegebenen Zeitpunkt nachzuweisen sein, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, besonders durch die Felsengartenkellerei in



Verbindung mit den Emissionskontingenten des Bebauungsplans „Felsengarten“, nicht überschritten werden.

Gewerbliche Geräuschemissionen außerhalb des Plangebiets

In unserer schalltechnischen Untersuchung vom 15.07.2014 für die Erweiterung 2. Bauabschnitt der Felsengartenkellerei sowie den zusätzlichen Stellplätzen im vorgesehenen Bebauungsplan-gebiet „Südöstlich der Felsengärten“ wurden bereits Immissionen an den nördlichen und westlichen Grenzen des Plangebiets „Westlich der Seitenstraße“ berechnet und ausgewiesen. Dabei wurden ermittelt, dass keine Überschreitungen der zulässigen Immissionen zu erwarten sind.

Im Rahmen künftiger Bauanträge für das vorgesehene Sondergebiet „Südöstlich der Felsengärten“ wird durch den Betreiber zum gegebenen Zeitpunkt separat nachzuweisen sein, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung, also auch im Plangebiet „Westlich der Seitenstraße“, nicht überschritten werden. Eine beurteilungsrelevante Vorbelastung, besonders durch die Felsengartenkellerei in Verbindung mit den Emissionskontingenten des Bebauungsplans „Felsengarten“, ist dabei zu berücksichtigen.

Geräuschemissionen von Sportanlagen

Aufgrund einer Distanz von mehr als 120 m, der Topographie und der Nutzungen können die vorgesehenen Sportanlagen im Westen des Plangebiets „Südöstlich der Felsengärten“ hinsichtlich ihrer Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet „Westlich der Seitenstraße“ als unschädlich eingestuft werden. Damit erübrigt sich eine schalltechnische Untersuchung nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Am 29. November 2017 wurde eine ergänzende Stellungnahme von BS Ingenieure zum weiterführenden Immissionsschutz im Plangebiet angefertigt. Auch hier war das Resultat, das trotz der baulichen Änderungen durch die Felsengartenkellerei kein erhöhter baulicher Schallschutz im Plangebiet „Westlich der Seitenstraße“ zu erwarten ist und somit die schalltechnische Stellungnahme vom Juli 2014 weiterhin ihre Gültigkeit besitzt.

## **6. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2020 durchzuführen.

