

## **Begründung Bebauungsplan**

### **“ Westlich der Nippenburger Straße“, Schwieberdingen**

#### **1. Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes**

Das ca. 3660 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand der Gemeinde Schwieberdingen und umfasst ein Teil der 344 und 345. Parallel zum östlichen Rand des Plangebiets verläuft die Nippenburger Straße, parallel zur Nippenburger Straße erstreckt sich das Baugebiet Mühlacker. Westlich des Plangebiets im Anschluss an die Flst. 343 und 345 verläuft die Glems.

#### **2. Bestehende Nutzung**

Das Flst. 344 wird als Wiesengrundstück genutzt, Gebäude sind nicht vorhanden. Auf dem Flst. 345 befindet sich die Stumpenmühle der Familie Nonnenmacher mit Wohn-, Betriebs- und Lagergebäuden, sowie Garagen und Silos.

#### **3. Rechtliche Ausgangslage**

Die Grundstücke im Plangebiet liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebiets, die Mischgebiets- und Wohnbauflächen befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Das Plangebiet mit Ausnahme des bestehenden Mühlenbetriebs liegt mit einer Fläche von ca. 2148 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Mittleres Glemstal vom 02.04.1990. Hierfür hat das Landratsamt Ludwigsburg eine Befreiung in Aussicht gestellt. Der Befreiungsantrag wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Gemeinde gestellt. Die Beurteilung gemäß Umweltbericht liegt vor.

Das Flst. 344 liegt nach der Karte für Trinkwasserschutzgebiete L7120 Stuttgart-Nord und nach den Daten des Landesumweltamts Baden-Württemberg (LuBW) innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Nr. 133 (TB Herrenwiesen und Seegärten). Die Versorgungsbrunnen befinden sich rd. 300-350 m nordöstlich und nördlich des Untersuchungsgebiets.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird unter Bezugnahme auf das Ingenieurgeologische Baugrundgutachten des Büros Töniges und die Lage des Baugebiets am äußersten Rand des Wasserschutzzone II beantragt, für ein die Bebauungsplanfestsetzungen einhaltendes Bauvorhaben eine Befreiung

von den Festsetzungen des Wasserschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Aus wasserschutzrechtlicher Sicht hat das Landratsamt Ludwigsburg bereits mit Stellungnahme vom Dezember 2013 eine Bebauung für möglich erachtet.

Die Nonnenmacher-Mühle ist in der Liste der Denkmäler der Gemeinde Schwieberdingen als Denkmalschutz verzeichnet.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Zielrichtung des Bebauungsplans ist es, dem denkmalgeschützten Mühlenbetrieb (ca. 1512 m<sup>2</sup>) zur nachhaltigen Bestandsicherung eine Erweiterungsfläche (ca. 1022 m<sup>2</sup>) zu ermöglichen und im unmittelbaren Anschluss daran in städtebaulich verträglicher Weise eine Wohnbaufläche (ca. 1126 m<sup>2</sup>) auszuweisen.

Die Gemeinde Schwieberdingen misst der Innenentwicklung einen hohen Stellenwert zu. Die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken ist aber (auch bedingt durch die aktuell bestehende allgemeine Lage auf dem Immobilienmarkt) stark eingeschränkt. Der in Schwieberdingen aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und des großen Gewerbegebiets mit zahlreichen Arbeitsplätzen bestehende Druck auf den Wohnungsmarkt wird durch die aktuell bestehenden Aufgaben im Bereich der Flüchtlingsunterbringung weiter verstärkt. So besteht aktuell ein örtlicher Bedarf im Bereich der Gemeinschaftsunterbringung und Anschlussunterbringung von ca. 300 Plätzen. Auch unter Berücksichtigung des Familiennachzugs ist mittelfristig mit weiterem Bedarf zu rechnen. Durch die vorgesehene Ausweisung einer (kleinen) Wohnbaufläche besteht in flächenschonender Weise die Möglichkeit, im Bereich der Abdeckung des allgemeinen Wohnungsbedarfs in städtebaulich verträglicher Weise Flächen anbieten zu können.

#### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Schwieberdingen-Hemmingen nicht als Baufläche ausgewiesen. Es ist deshalb ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen.

#### **6. Planungskonzept**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

In Anpassung an die umgebende Bebauung in den Baugebieten Mühläcker nördlicher Teil und Mühläcker südlicher Teil und die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Mühläcker südlicher Teil werden die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung bezüglich der Grundflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhen, sowie der Bauweise orientieren sich an der vorhandenen

Bebauung in der Umgebung, der möglichen Planung der künftigen Gebäude, sowie an den Möglichkeiten, die durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte gegeben sind. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich an den Höhen der Nippenburger Straße im Bereich der geplanten Zufahrten.

Um die Begrünung des Plangebiets zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, außerdem ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ dazu mindestens drei heimische Laubgehölze zu pflanzen.

### **Mischgebiet**

Für das Wohn- und Betriebsgelände der Nonnenmacher Stumpenmühle ist die Ausweisung als Mischgebietsfläche in Anpassung an die jetzige Nutzung vorgesehen. Im Hauptgebäude der Mühle befinden sich die Maschinen des Mühlenbetriebs, ein kleiner Mühlenladen und 2 Wohnungen. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen entsprechen den Höhen der Bestandsgebäude, für Erweiterungsfläche erfolgt die Anpassung an diese. Die Festlegungen der Grundflächenzahl entspricht den Vorgaben der BauNVO.

Zur Abgrenzung der Wohngebietsfläche von der Mischgebietsfläche ist ein Pflanzgebot vorgesehen. Dieser Bereich ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Eingrünung zu unterhalten.

## **7. Schallschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Schallquellen die in der Schallimmissionsprognose von der Kurz und Fischer GmbH untersucht wurden.

### **7.1. Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr)**

Infolge des Straßenverkehrs entlang der Nippenburger Straße werden die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB (A) und in der Nacht von 45 dB (A) deutlich überschritten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen mit bis zu 62 dB (A) am Tag bzw. 52 dB (A) in der Nacht treten an den der Nippenburger Straße zugewandten Gebädefassaden auf.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Textteil des Bebauungsplans planungsrechtlich festgesetzt werden.

Der Schienenverkehr hat keinen maßgeblichen Anteil an den Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm. Somit sind infolge des Schienenverkehrs an den Nordwestfassaden der geplanten Bebauung keine Überschreitungen der maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB (A) zu erwarten und keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

### **7.2. Mühlenbetrieb mit geplanter Erweiterung**

In der Stumpenmühle mit geplanter Erweiterung wird am Tag gearbeitet. Die Immisionsrichtwerte nach DIN 18005 und TA Lärm werden am Tag für Allgemeines Wohngebiet aufgrund des Mühlenbetriebs mit gepl. Erweiterung deutlich unterschritten.

Lediglich in der Erntezeit wird an wenigen Tagen nachts gearbeitet, dabei werden die Immisionsrichtwerte nach DIN 18005 und TA Lärm überschritten. Aufgrund der Einstufung der nächtlichen Vorgänge als „seltene Ereignisse“, ist hier eine Überschreitung der Richtwerte zulässig. Der im Fall von „seltenen Ereignissen“ zulässige maximale Beurteilungspegel von 55 dB (A) nachts wird deutlich unterschritten. Die Arbeiten des Mühlenbetriebs im Nachtzeitraum dürfen an nicht mehr als 10 Tagen im Jahr durchgeführt werden.

### **7.3. Auswirkung des Plangebiets auf die Umgebungsbebauung**

Infolge der Erweiterung der Stumpenmühle werden zusätzliche Schallimissionen erwartet, vorwiegend aufgrund des Betriebs von neuen Maschinen und deren Zu- und Abluftversorgung.

Im Bereich des Silcherwegs und der Richard-Wagner-Straße werden die Immisionsrichtwerte nach DIN 18005 und TA Lärm am Tag für Allgemeines Wohngebiet aufgrund der Erweiterung des Mühlenbetriebs deutlich unterschritten. Lediglich in der Nacht ist während der Erntezeit eine Überschreitung zu erwarten. Aufgrund der Einstufung der nächtlichen Vorgänge als „seltene Ereignisse“, ist hier eine Überschreitung der Richtwerte zulässig. Der im Fall von „seltenen Ereignissen“ zulässige maximale Beurteilungspegel von 55 dB (A) nachts wird deutlich unterschritten. Die Arbeiten des Mühlenbetriebs im Nachtzeitrum dürfen an nicht mehr als 10 Tagen im Jahr durchgeführt werden.

Die Auswirkung der Verkehrsbelastung durch das Plangebiet auf die umliegenden Wohnhäuser ist zu vernachlässigen.

## **8. Baugrundverhältnisse und Grundwassersituation**

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation liegt das Ingenieurgeologische Baugrundgutachten der Töniges GmbH vor.

Das Grundwasser stellt keine Gefährdung für die geplante Wohnbebauung dar. Durch die Nähe zum Wasserlauf der Glems wird im Gutachten auf eine möglicherweise Gefährdung von Hochwasser hingewiesen.

Auf die im Rahmen der Baugrundbeurteilung unterbreiteten Gründungsvorschläge für die geplanten Gebäude ist im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

#### **9. Erschließung**

Die geplanten Bauflächen sind bereits voll erschlossen, lediglich Hausanschlussleitungen für die neuen Grundstücke sind herzustellen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Durch die geringe Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten (max. 5 WE) ist weder eine nennenswerte Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, noch eine Änderung des Straßenraumes erforderlich.

#### **10. Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich alle Grundstücke im Eigentum einer Person befinden. Lediglich Flurstückszerlegungen zur Bildung der neuen Grundstücke und eine Anpassung der Grundstücke an den bestehenden Straßenraum entlang der Nippenburger Straße sind notwendig.

#### **11. Umweltbericht und artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung**

Die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung ergab keine schützenswerten Tierbestände.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung, verfasst durch die Werkgruppe gruen, liegt vor.

Durch das Baugebiet kommt es zu Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen geringer bis mittlerer Wertigkeit, die bestehende geringe biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Grenze zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft verschiebt sich. Außerdem findet ein Eingriff in die Bereiche Bodenfunktion, Klima und Luft, sowie in Bereiche geringer Wertigkeit für das Schutzgut Wasser statt.

Die Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft erfolgt durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Das darüberhinausgehende Defizit an Ökopunkten gleicht der Grundstückseigentümer durch die externe Maßnahme EI vollständig aus. Diese sieht die Umwandlung von Ackerflächen und Grünland in

Streuobstwiesen, sowie die Überführung von Ackerflächen in extensives Grünland vor.

## **12. Sonstiges**

Auf einem Teil des Flst. 343 befindet sich die Bogenschießanlage des Schützenvereins Schwieberdingen. Der Schützenverein plant die Bogenschießbahn und die Zieltafeln um ca. 15 m parallel Richtung Westen zu verlegen. Ein seitlicher Abstand von mindestens 15 m zur Wohnbebauung ist somit gewährleistet.

Bürgermeisteramt