

KREIS ENZKREIS
STADT KNITTLINGEN
GEMARKUNG KNITTLINGEN

Knittlingen



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Alter Bauhof - Bürgerpark“

Anlagen zur Begründung

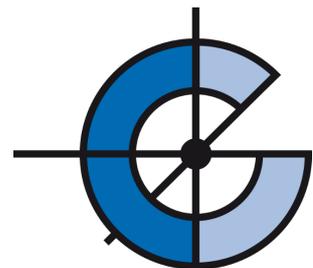
1 Artschutzrechtliche Prüfung

in der Fassung vom 12.01.2021

Aufgestellt: Knittlingen/Mühlacker, den 18.01.2023

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich auf der Gemarkung Knittlingen. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da die Überplanung der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1718 m² und damit deutlich weniger als 20.000 m².

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Planung nicht begründet. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets sowie von Grünflächen, sodass hier kein Vorhaben geplant ist, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura – 2000 Gebiete).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Entwicklung eines Mischgebiets vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, einen Umweltbericht nach § 2a, auf die Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird gem. § 13 Absatz 2 und 3 verzichtet.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher nicht erforderlich.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird die überplante Fläche im Nordosten und im Süden als Mischgebiet (Bestand) ausgewiesen. An zentraler Stelle des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ aus. Im Westen und Nordwesten werden kleine Bereiche als Gewerbegebiete ausgewiesen. Weitere Bereiche im Norden und Osten werden als Grünfläche (Bestand) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Verlagerung des Bauhofs in die Stuttgarter Straße. Durch die Verlagerung des Bauhofs ergibt sich ein innerörtliches Entwicklungspotenzial im Bereich der ehemaligen Bauhofflächen.

Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses wurden Ideen und Vorschläge seitens der Bürgerschaft gesammelt und im Rahmen eines Workshops aufgearbeitet. Im Ergebnis soll an dieser Stelle in Knittlingen eine Mischung aus Wohnen für Jung und Alt und einem Bürgerpark mit möglichst viel Freifläche und Bewegungsangeboten entstehen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der nordöstlichen Grundstücke zu schaffen und für das Plangebiet im Nordosten ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sowie für die restlichen Flächen Grünflächen für die Entwicklung eines Bürgerparks festzusetzen.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 18.01.2023. Er umfasst die Flurstücke 128, 130-139, 140, 142, 150, 159, 161, 162/1, 162/2, 163-168, 206, 207, 209, 211-217, 219, 221-243, 245-253, 275/1, 278-280 sowie Teile der Flst. 120/1, 157, 178, 6208/1 und 3899/2 auf der Gemarkung Knittlingen. Die Fläche beträgt ca. 3,1 ha.

Das Plangebiet liegt zwischen der Bestandsbebauung entlang der Lüßstraße im Osten, der Brettener Straße im Norden und des Pflegmühlewegs im Süden, zwischen den Gewässerläufen von Weißbach und Esselbach.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist geprägt von den Gewässerläufen von Weißbach und Esselbach mit ihren begleitenden Steilufern und Gehölzsäumen.

An zentraler Stelle des Plangebiets befinden sich zwischen den beiden Gewässern insgesamt drei Bestandsgebäude. Die südlichen zwei Gebäude wurden seither vom Bauhof der Stadt Knittlingen genutzt. Bei dem nördlichen Bestandsgebäude handelt es sich um eine denkmalgeschützte Tabakscheune (eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG).

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Garten- bzw. Grabeland genutzt. Daneben gibt es Grünland, Gehölze und Einzelbäume. Teilweise wird auf kleinen Parzellen Ackerbau betrieben.

Im Osten des Plangebiets liegt ein von großen Bäumen umgebener Spielplatz.

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns der Stadt Knittlingen im Innenbereich auf der Gemarkung Knittlingen. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden umgeben von der bestehenden Wohnbebauung. Westlich schließen sich verschiedene Pflegeheime und Einrichtungen für Seniorenwohnen an.

Die Bestandsbebauung um das Gebiet ist heterogen geprägt. Auf der östlichen Seite der Lüßstraße liegt die geschlossene, dichte Bebauung des Ortskerns mit überwiegend stark geneigten Satteldächern. Ähnlich gestaltet sich die Bebauung südlich des Plangebiets entlang des Pflegmühlewegs. Auch hier überwiegt eine dichte, traufständige Bebauung mit Satteldächern. Nördlich des Plangebiets reicht die Bebauung der Brettener Straße stellenweise bis an den Gewässerrandstreifen der Weißbach heran. In diesem Bereich dominieren Gebäude mit Flachdächern. In den angrenzenden westlichen Bereichen sind sowohl Gebäude mit Flach- als auch mit Satteldächern zu finden.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald weist das Plangebiet als Siedlungsgebiet Bestand aus.

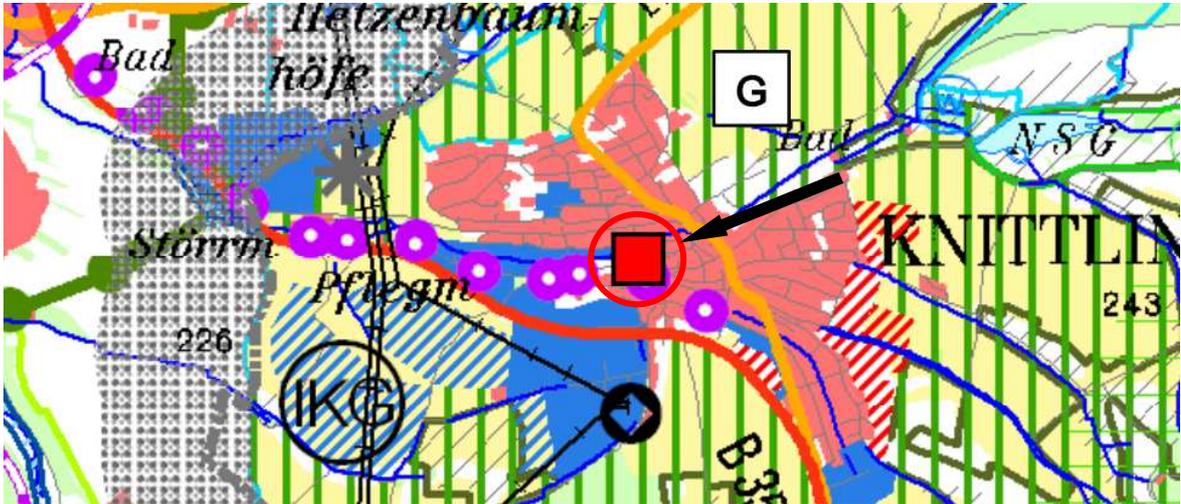


Abb. 1: Raumnutzungskarte Regionalplan 2015 (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

E.4.2 Flächennutzungsplan

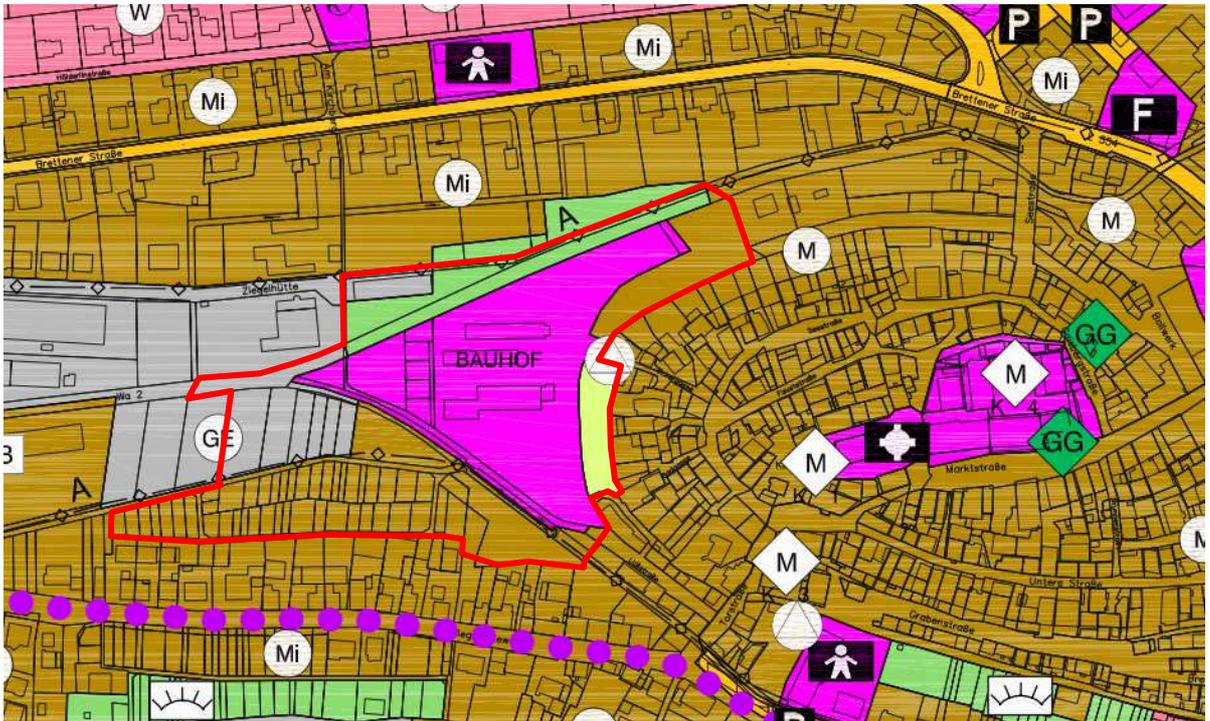


Abb. 2: Flächennutzungsplan Stadt Knittlingen 2020 (Quelle: Stadt Knittlingen)

Im gültigen Flächennutzungsplan wird die überplante Fläche im Nordosten und im Süden als Mischgebiet (Bestand) ausgewiesen. An zentraler Stelle des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ aus. Im Westen und Nordwesten werden kleine Bereiche als Gewerbegebiete ausgewiesen. Weitere Bereiche im Norden und Osten werden als Grünfläche (Bestand) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

E.4.3 Sanierungsgebiete

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich innerhalb des Sanierungsgebiets Stadtkern Knittlingen.



Abb. 3: Abgrenzung Sanierungsgebiet Stadtkern (Quelle: TBview Stadt Knittlingen)

E.4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen und grenzen auch nicht an das Plangebiet an.

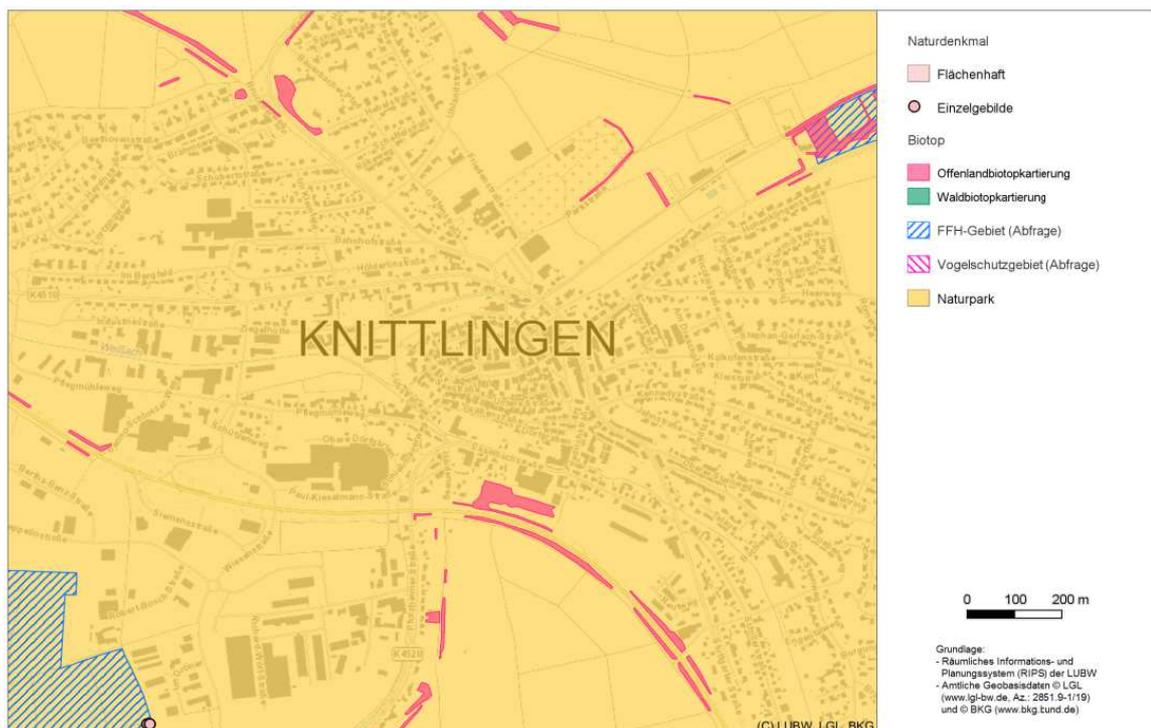


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Stand 10/22)

E.4.5 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem HQ 100 Überschwemmungsgebiet.

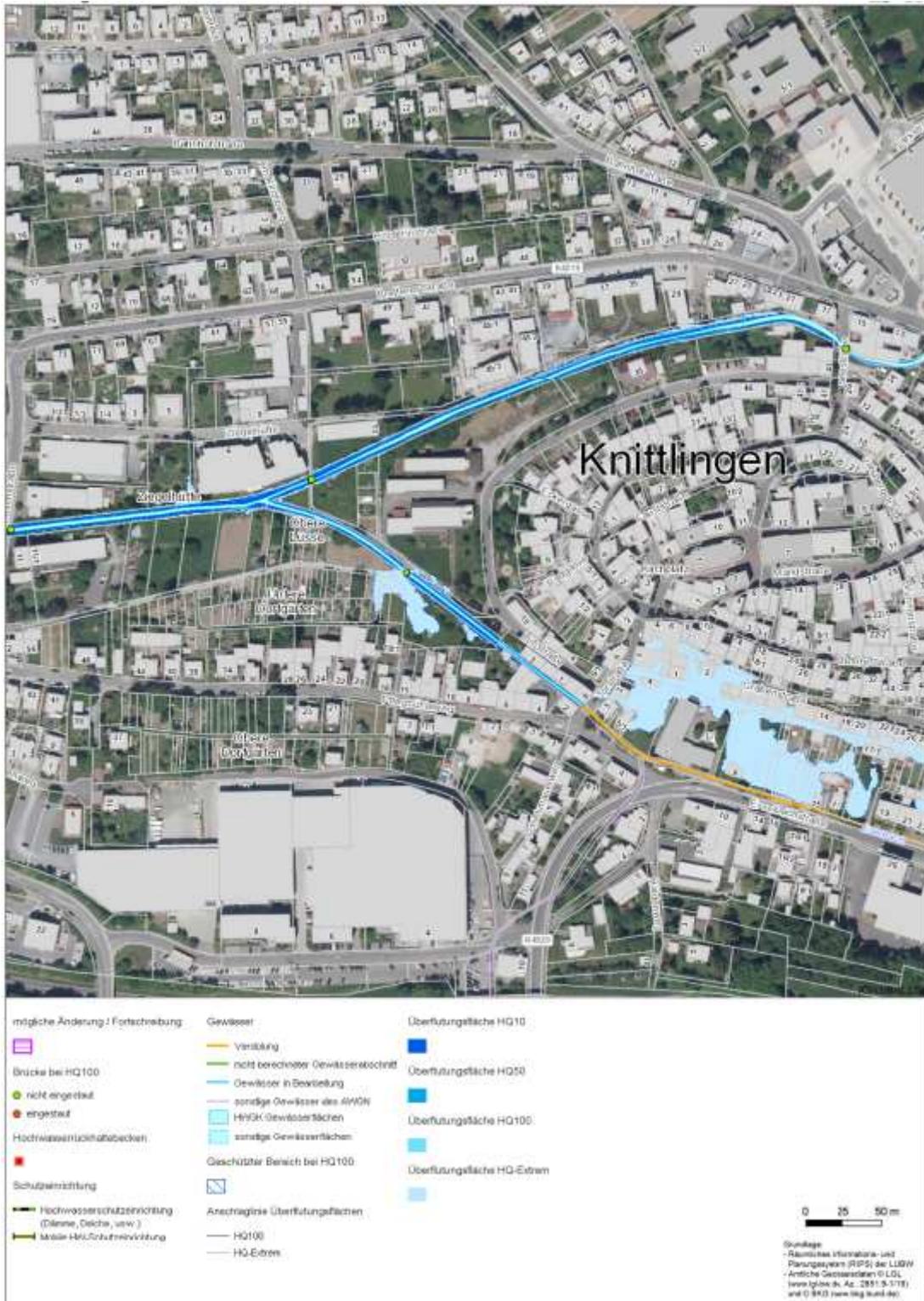


Abb. 5: Überflutungsflächen (Quelle: LUBW, Stand 10/22)

E.5 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von Mai 2016 bis Januar 2017 ein Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt, an dem 5 Arbeitsgruppen mit insgesamt ca. 50

Bürger/innen beteiligt waren. In einer Online-Beteiligung und in einem anschließenden Workshop wurden Ideen und Vorschläge für das Plangebiet erarbeitet.

Die Ergebnisse der Beteiligung bildeten die Grundlage für die Entwicklung verschiedener städtebaulicher Konzepte, die im Wesentlichen alle eine Mischung aus Wohnen für Jung und Alt sowie einen Bürgerpark mit möglichst viel Freifläche und Bewegungsangeboten vorsehen.

Variante 1



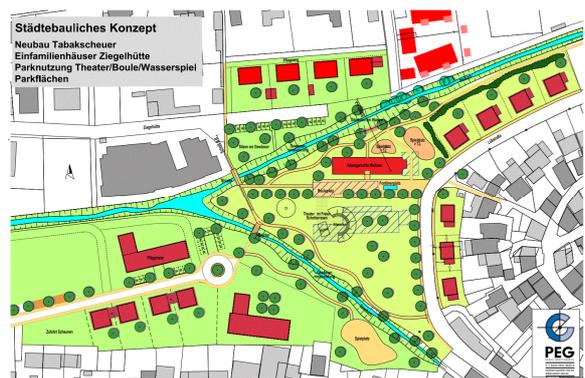
Variante 3



Variante 4



Variante 7



Im weiteren Planungsprozess wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, aus dem Einschränkungen für das Plangebiet hervorgehen.

Die städtebaulichen Konzepte bilden gemeinsam mit den Vorgaben des Artenschutzes die Grundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan.

E.6 Planinhalt

E.6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht in großen Bereichen die Festsetzung von Grünflächen für die Errichtung eines Bürgerparks vor. Lediglich im Nordosten werden Bauflächen ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie der zentralen Lage und der umgebenden Nutzungen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig sind. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die entsprechenden Nutzungen und Anlagen sind mit der Entwicklung im Plangebiet aufgrund der zu erwartenden Störungen insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen und den zu erwartenden Verkehr nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle in Knittlingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als Mischgebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

E.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und wird auf den Wert 0,6 festgesetzt. Ebenfalls entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit dem Wert 1,2 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine möglichst hohe Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entlang der Lüßstraße auf 9,5 m festgesetzt. In Richtung der Weißbach wird die zulässige Gebäudehöhe reduziert auf 6,5 m, um Immissionen (Licht, Lärm) in Richtung des Gewässerstreifens zu reduzieren. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die im Plan eingetragene Bezugshöhe B.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets an die umliegende Bebauung anpasst und gleichzeitig Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen lässt. Gleichzeitig wird durch die Staffelung der Gebäudehöhen den Vorgaben des Artenschutzes im Hinblick auf die Gewässerzüge Rechnung getragen.

E.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise im MI wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Das Baufenster im Bereich der denkmalgeschützten Tabakscheune dient ausschließlich der Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen, die dem Erhalt, der Nutzbarmachung oder aber dem Abbruch der bestehenden, denkmalgeschützten Tabakscheune dienen. Sämtliche bauliche Maßnahmen (Umbau, Abbruch) im Bereich des Baufensters der Tabakscheune sind nur mit Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, um einen „Einmauerungseffekt“ des Straßenraumes zu vermeiden.

E.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um die Herstellung eines Bürgerparks im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen sind zu begrünen. Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz dienen. Um den Charakter einer Parkanlage herzustellen, werden darüber hinaus Festsetzungen zu flächenhaften Pflanzgeboten sowie Pflanzgeboten für Einzelbäume getroffen.

Zur weitergehenden Durchgrünung im Bereich des Mischgebiets werden darüber hinaus folgende Festsetzungen vorgesehen:

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische, das Kleinklima regulierende Funktion. Daher wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, dass je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen.

E.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

E.8 Informelle Umweltprüfung

E.8.1 Umweltauswirkungen der Planung, UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

E.8.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen und grenzen auch nicht an das Plangebiet an.

Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

E.8.3 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung als Bauhofgelände sowie durch Nachfolgenutzungen der vormals Bauhofgebäude bereits stark anthropogen geprägt. Auch die umliegende Bebauung des Ortskerns und die Bebauung auf den gegenüberliegenden Gewässerufeln tragen hierzu bei.

Im Zuge der Bebauung und des Gebäudeabbruchs der Bauhofgebäude wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf.

Die bauliche Nutzung im Bereich des MI bringt zusätzlichen PKW-Verkehr. Dadurch werden Lärm und Luftbelastungen in den angrenzenden Siedlungsflächen geringfügig zunehmen.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse infolge der geplanten Bebauung sind weder während der Bau- noch der Betriebs- bzw. Nutzungsphase zu erwarten.

E.8.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen geprägt. Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG fand im Rahmen eines Artenschutzgutachtens in der Fassung vom Januar 2021 statt. Die Vorgaben des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht verletzt.

E.8.5 Schutzgut Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenbereich. Entwicklungen im Innenbereich sind einer Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen. Im Vordergrund steht an dieser Stelle allerdings die Entstehung einer Bürgerparks. Eine bauliche Nutzung wird nur für einen untergeordneten Teilbereich ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets werden an der Stelle der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen. An anderer Stelle werden im Bereich des ehemaligen Bauhofareals Flächen entsiegelt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

E.8.6 Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des MI führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude und der privaten Wege. In diesem Bereich sind auch Altablagerungen („Pfleggartensee“) bekannt, bei denen bei Eingriffen in den Boden Deklarationsanalysen erforderlich werden und ggf. eine entsprechende Entsorgung des Bodenaushubs erforderlich wird.

Dagegen werden im Bereich des ehemaligen Bauhofareals vollständig versiegelte Flächen zurückgebaut und im Rahmen der Gestaltung der Grünanlagen zumindest teilweise nur wieder versiegelt. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die bestehende Lützstraße bereits vorhanden, sodass es hier zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung kommt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

E.8.7 Schutzgut Wasser

Die Gewässerläufe von Weißbach und Esselbach verlaufen durch das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebiets werden im Bereich des Bauhofareals Flächen entsiegelt. Im Bereich des MI werden neue Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird darüber hinaus getrennt gesammelt und in Richtung der Weißbach geleitet. Dort wird es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht erkennbar.

E.8.8 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Gartenstadt-Klimatop einzustufen. Das Plangebiet ist umgeben von der bestehenden Bebauung.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

E.8.9 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die bestehende Wohnbebauung vorbelastet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

E.8.10 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (hier: Tabakscheune). Das Gebäude darf nur mit Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, abgebrochen, zerstört oder beseitigt oder aus seiner Umgebung entfernt werden.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es an anderer Stelle zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen nicht.

E.9 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Lübstraße.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebiets insgesamt 40 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

E.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets erfolgt mit dem Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt getrennt nach Schmutz- und Regenwasser. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss mit dem Baugesuch eine

Regenwasserkonzeption zur gesicherten Ableitung des Niederschlagwassers vorgelegt werden.

E.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, für Werbeanlagen, für Einfriedigungen und für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen definiert. Zusätzlich werden Festsetzungen hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

E.12 Planungsstatistik

Objektbezeichnung	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (ha)
Mischgebiete	4	2863	0,29
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bestand)	5	3146	0,31
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	40	950	0,10
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	2	8010	0,80
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün Parkplatz)	6	200	0,02
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	7	4279	0,43
Private Grünfläche (Dauerkleingärten)	4	11122	1,11
Wasserflächen	1	898	0,09
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	1	31468	3,15

E.13 Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert eine Neuordnung des Plangebiets. Zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke ist eine Neuordnung erforderlich.

Knittlingen/Mühlacker, den 18.01.2023