

Stadt Weil der Stadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Südlich Schwarzwaldstraße I“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

vom 28.01.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südlich Schwarzwaldstraße I“

Auftraggeber:

Stadt Weil der Stadt

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz – Elsas – Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 28.01.2019

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3. Verfahrensablauf	4
4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	11
6. Umweltüberwachung	13

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Stadt Weil der Stadt stehen momentan keine Wohnbaugrundstücke zur freien Vermarktung zur Verfügung. Bestehende Baulücken sind weitestgehend in privatem Besitz, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen durch diese nicht gedeckt werden kann. Damit die neu zu schaffenden Wohnbaugrundstücke für die Vermarktung durch die Stadt zur Verfügung stehen, werden alle Grundstücksflächen im Plangebiet aufgekauft und die erschlossenen Grundstücke mit einer Bauverpflichtung wiederum an Bauwillige verkauft. Dadurch wird verhindert, dass wiederum Reservegrundstücke für spätere Generationen zurückgehalten werden und dadurch auf Jahre hinweg Baulücken entstehen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans und des Erlasses der Satzung über Örtliche Bauvorschriften ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets südöstlich der Schwarzwaldstraße.

Insgesamt können durch die Aufstellung des Bebauungsplans ca. 2,8 ha neue Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum planungsrechtlich geschaffen werden.

3. Verfahrensablauf

Bereits im Jahr 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt beschlossen entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Wohngebiet südlich der Schwarzwaldstraße zu entwickeln. Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereichs waren erste städtebauliche Grobkonzepte, welche die Flächen in zwei Bauabschnitte unterteilen.

Die Bauabschnitte werden durch Grünzonen voneinander getrennt entwickelt. Für die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden anhand dieser für die weitere Bearbeitung ausgewählten Skizze für den ersten Bauabschnitt ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, welcher das Offenlandbiotop im Südosten durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche berücksichtigt.



Anhand der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt. Der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Schwarzwaldstraße I.“ gebilligt. Die Entwurfs offenlage fand dann im September / Oktober 2017 statt. Die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf führten zu einer Umplanung im Bereich der Biotopflächen, da trotz festgesetzter Grünflächen die Biotopflächen extern ausgeglichen werden müssen. Durch die Verlagerung der Biotopflächen ergab sich die Möglichkeit zur Ausweisung weiterer Baugrundstücke. Ferner wurde aufgrund der starken Hanglage in der Südostecke des Plangebietes die Anbindung über den Feldweg nach Norden verlegt.

Die Planänderungen führten dazu, dass der Plan in der Zeit vom 13.07.2018 – 14.08.2018 erneut ausgelegt wurde.



Die Ergebnisse der erneuten Offenlage führten zu keiner Änderung der Festsetzungen mehr. In der Sitzung vom Dezember 2018 sollte daher der Satzungsbeschluss gefasst werden. Aufgrund der vorgetragenen Belange der von den externen Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Pächter vertagte der Gemeinderat die Beschlussfassung und beauftragte die Verwaltung nochmals die geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit den Landwirten abzustimmen bzw. nach Lösungen zu suchen, welche weniger, zumindest aber weniger wertvolle landwirtschaftlichen Flächen beanspruchen.

6

Nachdem nochmals Gespräche mit den Landwirten stattgefunden haben wurden am 22.01.2019 die Beschlüsse zur Satzung des Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften treten durch ihre Bekanntmachung in Kraft.

Die Verfahrensdaten können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	19.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	13.10.2016
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am	04.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	13.10.2016
Öffentliche Auslegung	24.10.2016 – 25.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	19.10.2016
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	27.06.2017

Ortsübliche Bekanntmachung	14.09.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger)	21.09.2017 – 23.10.2017
Öffentliche Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB (Behörden) mit Schreiben vom	14.09.2017
<hr/>	
Beschluss zur erneuten Offenlage	26.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	05.07.2018
Erneute Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB	13.07.2018 – 14.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durch Anschreiben vom	13.07.2018
<hr/>	
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	22.01.2019
In Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung am	23.04.2020

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 4. Oktober 2016 wurde beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Nachbarkommunen durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von den Bürgern zwei Stellungnahmen zur Planung ein. Sie enthielten Anregungen zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächen von Garagen und Stellplätzen. Die Anregungen wurden im weiteren Planungsprozess bewertet und sind in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf die Inhalte des Umweltberichts (Amphibien, Ausgleichsflächen, Biotopbestände, Biotoptypen...), welcher im weiteren Verlauf entsprechend fortgeschrieben wurde.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2016 über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Bebauungsplanverfahren informiert und gleichzeitig gebeten frühzeitig Anregungen und Bedenken zur Planung zu äußern. Von insgesamt 41 angeschriebenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben 27 geantwortet. Im Wesentlichen haben die Behörden Anregungen folgenden Themen vorgebracht:

Landratsamt Böblingen

- Schalluntersuchung
- Naturschutzgebiet „Merklinger Ried“
- Überprüfung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten in einer faunistisch-floristischen Bestandserfassung
- Ersatzflächen für Landwirte
- Auswahl der naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

- Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung
- Hinweise zum Bodenschutz
- Hinzuziehen eines bodenkundlichen Baubegleiters
- Durchführung Baugrunduntersuchung
- Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer
- Anbindung an Kreisverkehrsplatz L 1182
- Lärmschutz
- Erschließungsplanung, Mindestbreiten für Straßen

Netze BW GmbH

- Abbau Leitungen
- Festsetzung einer Trafostation
- Parzellierung der Baugrundstücke
- Ausschluss von Beschädigung der Versorgungskabel durch Baum-Pfanzmaßnahmen
- Erdgasversorgung

Verband Region Stuttgart

- Berücksichtigung Grünzäsur Nr. Z114
- städtebauliche Dichte gemäß Regionalplan

Stadtverwaltung Weil der Stadt

- Ausbau Schwarzwaldstraße
- Abgrenzung Gehweg und Fahrbahn

8

Bundesamt für Infrastruktur

- maximale Gebäudehöhe

LNV Geschäftsstelle, Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V., Naturschutzbund Weil der Stadt, Vogel- und Naturfreunde Merklingen e.V.

- Umweltprüfung
- Bestandteile des Umweltberichts
- Erforderlichkeit des neuen Baugebietes in Frage gestellt
- Ausgleichmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Verkehrssituation
- Gefährdung besonders geschützter Tiere
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der zukünftigen Grünflächen
- Naturschutzgebiet „Merklinger Ried“
- Entwässerungskonzept
- Amphibien (Lenkeinrichtung)
- Artenschutz

- verkehrstechnische Untersuchung

Bauernobmann

- Bodenmanagement
- Nutzung der Böden

Bis zur Planoffenlage wurden die Anregungen bewertet und in die Planung eingearbeitet.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 21.09.2017 bis zum 23.10.2017 statt. Mit Schreiben vom 01.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten erneut zur Planung Stellung zu nehmen.

Wesentliche Anregungen kamen zum Umgang mit humosen Oberböden im Zuge der Baumaßnahmen, zum Entwässerungskonzept, zur Erarbeitung eines kommunalen Starkregenerisikomanagementkonzepts sowie zur Anlage der Retentionsanlage.

Bei der Fortschreibung des Bebauungsplans wurde diesen Anregungen insoweit gefolgt, dass überschüssiger Oberboden interessierten Landwirten zur Verfügung gestellt und das Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt abgestimmt wurde.

Weitere Stellungnahmen kamen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, zu Ausgleichsmaßnahmen, zur Einbindung in das Landschaftsbild (LSG „Heckengäu – Weil der Stadt“), zum Amphibienschutz, zur Summationswirkung mit anderen Baugebieten, zur Grundwasserneubildung sowie zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Biotopverbund.

9

Den Anregungen wurde gefolgt und der Umweltbericht entsprechend der FFH-Verträglichkeitsprüfung und den Auswirkungen auf den Biotopverbund ergänzt.

Die Darstellung einer Summationswirkung erfolgt im Zuge der Planung für das Wohngebiet „Häusern Nord“.

In den Stellungnahmen der Bürger wurden vor allem die Erforderlichkeit des neuen Baugebietes sowie die Aufteilung der Bauabschnitte in Frage gestellt. Ferner kamen Stellungnahmen zur Beeinträchtigung der Bewohner im Bestandswohngebiet, zur Vogelkartierung, zum Störungsverbot, zu den Luft-/Wärmepumpen sowie zu den Tierarten (Artenliste) im Gebiet.

Die zweite Offenlage des Entwurfs fand in der Zeit vom 13.07.2018 bis zum 14.08.2018 statt. Während dieser Zeit gingen von der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen ein.

Vor allem zu den Grunderwerbsverhandlungen (Ankaufmodell), welche nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind, gingen einige Anmerkungen ein, die jedoch im Rahmen des Bebau-

ungsplanverfahrens nicht Abwägungsrelevant sind. Ferner gingen Stellungnahmen ein, die sich auf den zweiten Bauabschnitt beziehen, und daher im Verfahren zum ersten Bauabschnitt nicht weiter behandelt werden können.

Mit Schreiben vom 13.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten erneut zur Planung Stellung zu nehmen. Von insgesamt 41 angeschriebenen Behörden und sonstigen TöB sind 16 Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Landratsamt Böblingen

Das Landratsamt Böblingen verweist unter anderem auf die Auflagen

- die „Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation“ gem. des Umweltberichtes durchzuführen,
- einen Antrag auf Ausnahme von Verboten des § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG
- sowie einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur dauerhaften Sicherung der planexternen Maßnahmen bei der Naturschutzbehörde zu stellen.

Den Auflagen wurde gefolgt und beide Verträge wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ebenso wird der Hinweis bzgl. des Amphibienschutzes bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Anregung des Landratsamts, die Aussagen der digitalen Flurbilanz in der Begründung zu ergänzen, wurde gefolgt. Ebenso wurde auf Anregung der Naturschutzverwaltung die Ausgleichskonzeption, bzgl. des Verlusts der Obstbäume, der Inanspruchnahme von Mageren Flachlandmähwiesen und der Abstandsgestaltung von Bäumen, geändert.

10

Auch dem Hinweis, den Verlust der Obstbäume nicht auf Mageren Flachlandmähwiesen im Umfeld des Baugebietes durchzuführen, wurde gefolgt.

Die den Immissionsschutz betreffenden bisherigen Stellungnahmen enthielten keine Anregungen die sich auf die Planung des 1. Bauabschnittes auswirken und sind daher in der Abwägung nicht relevant.

Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 2

Das Regierungspräsidium verweist darauf, aus raumordnerischer Sicht auf die Punkte Planerfordernis, städtebauliche Entwicklung sowie auf den Umweltbericht, entsprechend den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, einzugehen. Der Anregung wurde in der Begründung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 5

Der Hinweis, dass die hydrologische Beurteilung der Auswirkungen (Hydrologische Stellungnahme, HPC, 10.08.2017) unzureichend ist, da diese sich auf die weiter südlich gelegenen BPL-Gebiete

bezieht, und die Aussagen aus dem Umweltbericht zum Grundwassereinzugsgebiet nicht nachzuvollziehen sind, wurde berücksichtigt.

Es wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt und ein Gutachten zum Grundwassereinzugsgebiet des NSG „Merklinger Ried“ (HPC, 13.11.2018) erstellt. Ferner wurde die Aussage des Gutachtens im Umweltbericht ergänzt.

Dem Hinweis, dass alle öffentlichen Planungsträger die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben, wurde gefolgt. Die betroffenen Biotopverbundflächen wurden bei der Planung berücksichtigt, sodass es weiterhin möglich ist, den angestrebten Biotopverbund herzustellen.

LNV Geschäftsstelle

Der Anregung der LNV Geschäftsstelle, die Ausgleichsflächen für die Entwicklung der mageren Flachlandwiesen zu benennen, wurde gefolgt. Außerdem wird darauf hingewiesen, die Angaben zur Trockenmauer zu konkretisieren und zu berichtigen. Dem Hinweis wurde gefolgt, Flächenangaben wurden korrigiert und ein Flurstück als Maßnahmenfläche benannt.

Des Weiteren wurden artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf Brutvögel und Amphibien festgestellt, welche jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden können. Die dazu eingegangenen Hinweise wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das geplante Baugebiet wurde ein Umweltbericht mit Stand 26.10.2018 erstellt.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die Fläche des Baugebietes ist eine nach Norden geneigte Fläche südöstlich der Schwarzwaldstraße auf einer Höhe von 417 m ü. NN im Nordwesten an der Schwarzwaldstraße bis 445 m ü. NN an der Südostecke des Gebietes.

Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus mittlerem Unteren Muschelkalk, an den sich nach Süd(west)en ein Streifen des oberen Unteren Muschelkalks und der Mittlere Muschelkalk anschließen. Die Schichten sind jeweils reich an groben Kalksteinblöcken.

Das Gebiet wird vorwiegend als Wiesen genutzt, die teils als Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte, teils als magere Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510) unterschiedlicher Qualität angesprochen werden können.

Im Nordwesten befinden sich mehrere Obstbaumflächen mit hochstämmigen Bäumen sowie eine Fläche mit mittelstämmigen Bäumen sowie eine von Walnussbäumen und einer Fichte umstandene Hütte. Im Nordosten gibt es Ackerflächen. Im Südosten befindet sich ein nicht zugängliches, von Zaun und Hecken (Schlehe, Hasel, Hartriegel, Liguster, Hundsrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Vogelkirsche) umgebenes Gelände mit einer Hütte außerhalb des Geltungsbereiches, das ebenfalls überwiegend als Wiese (magere Flachland-Mähwiese) genutzt wird mit mehreren hoch und mittelstämmigen Obstbaumflächen. Zwei Teile der Hecke sind als Teile des geschützten Biotops 172191155336 „Gehölze S Merklingen“, wobei der westliche Teil im zugehörigen Erhebungsbogen als „hartriegelreiche Hecke ... (an Verbreitung mit Apfelbaum). In der Hecke eine stark zerfallene Trockenmauer“ und der östliche Teil als „eine gegen ½ m hohe, stark zerfallene Trockenmauer“ beschrieben wird. Die Streuobstwiesen und auch die mageren Flachlandmähwiesen gehören zu den Kernflächen des landesweiten Biotopverbundes für mittlere Standorte, von denen aus Suchräume für die Entwicklung von Biotopverbundelementen zu 500 bis 1000 m entfernten ähnlichen Biotopflächen gehen.

Fazit

Die geplante Bebauung des Gebietes führt insbesondere durch die Inanspruchnahme von Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Boden, für das Landschaftsbild und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere - wobei es sich teilweise um geschützte Biotope, Kernflächen des Biotopverbundes und den FFH-Lebensraumtyp 3510 „Magere Flachland-Mähwiese“ handelt - sowie mit teilweise mittlerer Bedeutung für die Lufthygiene und den Wasserhaushalt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die Bedeutung des Gebietes für den lokalklimatischen Ausgleich ist nur gering. Die Beeinträchtigungen werden vermindert durch die Festsetzung von Grünflächen und die Ableitung des Regenwassers im Trennsystem. Die Herstellung des angestrebten Biotopverbundes ist weiterhin möglich. Für eine vollständige Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen sind außerhalb des Baugebietes die Pflanzung von Obstbäumen, die Entwicklung von mageren Flachlandmähwiesen und ein Teil der Renaturierung des Burggrabens vorgesehen.

Zum Schutz von brütenden Vögeln und ihrer Lebensstätten dürfen Gehölze nur vom 1. Oktober bis zum 29. Februar, außerhalb der Brutzeit, gerodet werden. Der Verlust von Brutstätten ist durch künstliche Nisthilfen auszugleichen. Zum Schutz von Amphibien auf ihrer Wanderung zum Laichen ins Merkliner Ried soll am Rand des Baugebietes ein Absatz aus C-Steinen als Lenkungseinrichtung errichtet werden. Außerdem sollen Flächen für Baustelleneinrichtungen nur innerhalb des Baugebietes angelegt werden und an über 2 m² große Glasflächen an den Fassaden am Süd- und Ostrand des Baugebietes sollte zur Verhinderung von Vogelschlag die Transparenz um mindestens 25 % reduziert werden.

Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Flächen sind auf Grund des Abstandes von über 500 m jenseits der Landesstraße nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von mageren Flachland-Mähwiesen sollen durch die Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen an anderer Stelle gleichzeitig und gleichwertig ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsmöglichkeiten der Bevölkerung oder Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner des Baugebietes durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die Behandlung von Emissionen, Abfall und Abwasser erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, den Regelungen des Abfallwirtschafts Böblingen und der Abwassersatzung. Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten und über getrennte Regenwasserkanäle dem natürlichen Vorfluter zugeleitet werden. Schmutzwasser wird in der Weiler Kläranlage gereinigt.

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonneneinstrahlung und der Erdwärme ist im Gebiet möglich.

Die Planung wird voraussichtlich nicht dazu führen, dass Grenzwerte für die Luftqualität wesentlich beeinflusst werden.

6. Umweltüberwachung

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde zu benachrichtigen.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannt archäologische Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Kommune anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Sollten im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung unvorhergesehene erhebliche negative Umweltauswirkungen auftreten, müssen in Absprache mit den zuständigen Behörden Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die als Ersatz für Brutstätten in gerodeten Bäumen angebrachten künstlichen Nisthilfen sind im Spätherbst zu kontrollieren und zu säubern sowie ihre Belegung zu protokollieren.