

Gemeinde Weissach im Tal

OT Unterweissach

Bebauungsplan "Zur Fuchsklinge"

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

roosplan 
Stadt- und Landschaftsplanung

Königsberger Straße 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Verfasser: Dipl.-Ing. Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 15.017

Stand: 18.07.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	5
4.	Abwägung und Planung	8

1. Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Weissach im Tal benötigt aufgrund dringender Nachfrage Wohn- und Gewerbeflächen. Dementsprechend ist am südlichen Rand des Ortsteils Unterweissach die Ausweisung des Baugebiets "Zur Fuchsklinge" vorgesehen. Da auf dem nördlich direkt angrenzenden "Rombold-Areal" eine Konversion der dort ehemals ansässigen Tonwarenfabrik hin zu Wohn- und Gewerbebebauung realisiert wurde, kann hieran anschließend eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung stattfinden. Damit ist auch ein weiterer Anschluss des südlichen Straßenbereichs "An der Tongrube" ausgehend von der Welzheimer Straße möglich, um die "Jägerhalde" als bisher alleinige Zufahrt zu entlasten. Ziel ist es die attraktive Wohnlage zu erschließen, um dem Bedarf der Gemeinde insbesondere auch an Mehrfamilienhäusern, die in Teilen für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden, gerecht zu werden. Das Konzept des Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets "Rombold" wird teilweise aufgenommen, so dass städtebaulich eine hohe Übereinstimmung zwischen den beiden Gebieten besteht. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die Abstufung zwischen Wohnen im südlichen Teil und Gewerbe- bzw. Urbanes Gebiet im nördlichen Teil orientiert sich am Rombold-Areal. Die Gemeinde legt durch den Gebietstyp Urbanes Gebiet im Bereich südlich der Erschließungsstraße Rahmenbedingungen fest, die der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum entgegenkommen.

Auf der ca. 2,18 ha großen Gesamtfläche soll ein durchmischtes allgemeines Wohngebiet (0,67 ha) mit ca. 11 neuen Wohneinheiten und ein Urbanes Gebiet (0,79 ha) mit voraussichtlich ca. 62 neuen Wohneinheiten entstehen. Weissach im Tal hat laut Statistischem Landesamt eine Belegdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit. Somit entsteht Platz für ca. 153 Einwohner, was einer Dichte von 105 Einwohnern pro Hektar entspricht. Die geforderte Mindestbruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar wird demnach deutlich überschritten und die Flächeninanspruchnahme insgesamt betrachtet stark reduziert. Für das Baugebiet ist ein Nahwärmenetz vorgesehen. Hierbei wird die Wärmeversorgung durch eine zentrale, erdgasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (BHKW) sowie einen erdgasbetriebenen Spitzenlastkessel sichergestellt. Neben der Wärme wird auch ein Großteil der Stromversorgung des Baugebietes durch das BHKW erreicht.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) bisher zum größten Teil als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und im südwestlichen Randbereich als Sondergebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden sowohl der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Pflanzen und Tiere rechnerisch bilanziert.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung* werden von der zu betrachtenden Planung nicht tangiert. Darüber hinaus sind keine *umweltbezogenen* Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und / oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Durch den Eingriff werden hauptsächlich mittel- bis hochwertige Böden in Anspruch genommen. Der vollständige Versiegelungsgrad (ohne Gründächer) steigt von ca. 7,8% auf ca. 39%. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 6.832 m². Nach der Umsetzung der Planung entsteht für das Schutzgut Boden im Untersuchungsgebiet ein **Verlust von 138.950 Ökopunkten**. Dieses Kompensationsdefizit, dass in erster Linie durch die Neuversiegelung entsteht, kann im Untersuchungsgebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden kann. Die Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend in der Gesamtbilanz mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere. Nach Umsetzung der Planung entsteht somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein **Verlust von 201.937 Ökopunkten**.

Zur Kompensation des restlichen Defizits werden vier vorgezogene, externe Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde Weissach im Tal herangezogen:

- „Renaturierung Gruppenbach“: 32.031 Ökopunkte (Anlage A.4)
Damit ist die Renaturierung des Gruppenbach vollständig als externe Ausgleichsmaßnahme abgerechnet.
- „Renaturierung Mühlbach“: 26.410 Ökopunkte (Anlage A.4)
Damit ist die Renaturierung des Mühlbach vollständig als externe Ausgleichsmaßnahme abgerechnet.
- „Tonabbaugebiet Blindenreissach“: 56.734 Ökopunkte (Anlage A.5)
Damit ist die das Tonabbaugebiet Blindenreissach vollständig als externe Ausgleichsmaßnahme abgerechnet.
- „Bau einer Rauen Rampe im Mühlkanal“: 331.435 Ökopunkte (Anlage A.6)
Nach Abzug von 225.712 Ökopunkten beträgt der Restwert dieser Maßnahme 105.723 Ökopunkte.

Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Für nach europäischem Recht geschützte Arten besteht ebenfalls keine dauerhafte oder essentielle Bedeutung in Bezug auf das Plangebiet. Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Planung erfolgt voraussichtlich kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Somit kann der Eingriff in das Grundwasser durch Bodenversiegelung als gering bewertet werden und wird in der Bewertung des Schutzguts Boden (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) bereits berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gering; die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden teilweise extern und teilweise über grünordnerische Festsetzungen mit Pflanzgeboten, öffentlichen Grünflächen und Gründächern ausgeglichen.

3. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 13.07.2017 gefasst. Im Anschluss erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Mitteilungsblatt Weissach im Tal am 20.07.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand vom 28.07.2017 bis 29.08.2017 statt. In diesem Zeitraum wurden folgenden wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist darauf hin, dass noch Wohnbauflächen im Gebiet "Wannengrund" bestehen. Ergänzend wird auf die Mindestwohndichte von 55 Einwohner/Hektar, sowie die Bedarfsbegründung für die gewerbliche Nutzung hingewiesen.

- Die Wohnbauflächen im Gebiet "Wannengrund" stehen der Gemeinde laut 21. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr zur Verfügung.
- Die Mindestwohndichte von 55 Einwohner/Hektar wird mit geplanten 95 Einwohner/Hektar im Baugebiet "Wanne" deutlich überschritten.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Funde und Befunde, die bis in die mittelalterliche Zeit zurückreichen können, grundsätzlich auch im näheren Umfeld der Historischen Seemühle nicht auszuschließen sind.

- Die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Verband Region Stuttgart weist darauf hin, dass bei einer Ausweitung des Sondergebiets für den nördlich angrenzenden Nahversorger, ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen ist.

- Der geplante Sondergebietsbereich wird in eine öffentliche Grünfläche geändert. Derzeit ist ein konkreter Bedarf nicht gegeben. Bei einer später notwendigen Erweiterung des Lebensmittelmarkts, kann in einem gesonderten Verfahren die Fläche bei Bestehen der Voraussetzungen umgewandelt werden.

Das Amt für Umweltschutz des Landratsamts regt Anpassungen bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung an. Weiter wird auf eine Herausnahme der Biotope aus dem bisherigen Geltungsbereich hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Gebiet "Mittlere Hart" der Große Feuerfalter sowie die Zauneidechse nachgewiesen wurden, dieses Gebiet aber nicht im artenschutzrechtlichen Beitrag erwähnt wird. Zum

Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass mit einer relevanten Lärmbelästigung im benachbarten Bereich des EDEKA - Parkplatz, durch den Verkehr der Welzheimer Straße zu rechnen ist. Zu Altlasten und Schadensfällen wird bemerkt, dass der Geltungsbereich einen Teilbereich des Gebiets "Mittlere Hart" umfasst, auf dem Altlasten bekannt sind.

- Die Anregungen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden in den Umweltbericht eingearbeitet.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird angepasst, sodass die nach § 33 NatSchG geschützten Biotope außerhalb des Geltungsbereichs liegen.
- Der Umweltbericht wird um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Gebiets "Mittlere Hart" aus dem Jahr 2013 und 2015 von der "Ingenieur Atelier Süd GmbH" ergänzt.
- Das urbane Gebiet erfährt nach dem schalltechnischen Gutachten keine relevante Lärmbelästigung durch den Verkehr der Welzheimer Straße im Bereich des EDEKA - Parkplatzes.
- Eine weitere Bohrung zur Feststellung des konkreten Altlastenzustands im Bereich des südlichen Retentionsbeckens soll Aufschluss geben.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Backnang weist darauf hin dass die Flächen im Plangebiet nicht überwiegend als landwirtschaftliche Fläche sondern als Fläche für den Ausgleich festgesetzt sind. Weiter ist ein FNP - Änderungsverfahren im Parallelverfahren durchzuführen.

- Die Änderung des FNP der vVG Backnang wird vorbereitet und der Aufstellungsbeschluss soll gefasst werden.

Der landwirtschaftliche Beirat der Gemeinde Weissach im Tal regt an, das darauf geachtet werden muss, eine zusätzliche Belastung der Jägerhalde durch Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu vermeiden. Weiter wird angeregt, das keine Lärmschutz-Einschränkungen zulasten der Seemühle entstehen dürfen.

- Durch die Erschließung des Bebauungsplans "Zur Fuchsklinge" erfolgt grundsätzlich eine Entlastung der Jägerhalde.
- Das schalltechnische Gutachten wird um eine vor Ort durchgeführte Messung im Bereich der Seemühle ergänzt.

Der Ortsseniorenrat der Gemeinde Weissach im Tal regt an, einen Spielplatz und einen Kindergarten in das Gebiet zu integrieren.

- Es soll der bestehende Spielplatz bei der Sportanlage "SV Unterweissach" erneuert und ausgebaut werden. Der gewählte Standort bietet ausreichend Flächenpotenzial.
- Für einen weiteren Kindergarten werden verschiedene Standorte von der Gemeindeverwaltung geprüft. Ein Standort im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen.

Am 21.09.2017 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt und abgewogen, die entsprechenden Beschlüsse gefasst und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit örtlichen

Bauvorschriften gemäß § 74 LBO beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt Weissach im Tal am 05.10.2017. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 13.10.2017 bis 14.11.2017 statt. In diesem Zeitraum wurden folgende wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Das Amt für Umweltschutz des Landratsamt Rems-Murr-Kreis hat Bedenken gegenüber der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. So wurden bereits 401.590 ÖP aus der Renaturierung des Mühlbachs für den Bebauungsplan Wannengrund II zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Teilbereich der Altablagerung "Mittlere Hart-Restfläche" umfasst.

- Zum Ausgleich des Eingriffs von Natur und Landschaft werden nun Ökopunkte aus den Kompensationsmaßnahmen "Renaturierung Gruppenbach", "Renaturierung Mühlbach", "Tonabbaugelände Blindenreissach" und "Bau einer Rauen Rampe im Mühlkanal" herangezogen.
- Durch die Änderung des Geltungsbereichs befinden sich im Plan für die öffentliche Auslegung keine Flächen mehr im Bereich der durch Altlasten belasteten Fläche "Mittlere Hart - Restfläche".

Am 08.02.2018 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt, abgewogen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Die teilweise Umwandlung des Gebietstyps von allgemeinem Wohngebiet hin zu urbanem Gebiet, entspricht einer grundlegenden Änderung, die eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich machte. Die Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO wurde durch den Gemeinderat ebenfalls am 08.02.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe der erneuten Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt Weissach im Tal am 01.03.2018. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Der Landesnaturschutzverband weist darauf hin, dass die Renaturierungsmaßnahmen des "Gruppenbachs und Mühlbachs" bereits anderen Baumaßnahmen zugeordnet sind, und regt eine Berichtigung an.

- Alle im Bebauungsplan aufgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits teilweise anderen Bebauungsplänen zugeordnet. Die verbliebenen Ökopunkte können für den Ausgleich des Kompensationsdefizits für den Bebauungsplan „Zur Fuchsklinge“ eingesetzt werden.

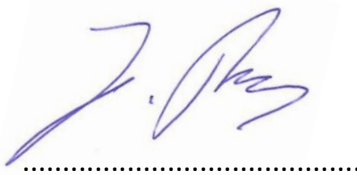
Nachdem keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen wurden, hat der Gemeinderat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 17.05.2018 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB und § 74 LBO) gefasst. Das FNP-Änderungsverfahren wurde am 11.11.2017 mit dem mit dem Aufstellungsbeschluss der vVG Backnang begonnen.

4. Abwägung und Planung

Die Planung wurde erforderlich, da der Gemeinde etwa 40 konkrete Bauplatzanfragen ortsansässiger Bauplatzinteressenten vorliegen. Da das ehemals geplante Wohngebiet „Wannengrund“ zum Gewerbegebiet "Wanne" umgewidmet wurde, ist die Bereitstellung anderer Flächen zur Deckung dieses Bedarfs notwendig.

Die erforderliche FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Mit der Planung entsteht ein geringfügiger Verlust an Freifläche. Diesem steht ein Gewinn an Misch- und Wohngebietsfläche gegenüber. Somit hat sich der Gemeinderat in seiner Abwägung für die Erweiterung des Misch- und Wohngebiets an dieser Stelle entschieden. Der Bebauungsplan stellt im städtebaulichen Sinn die notwendige Ergänzung zum „Rombold-Areal“ und die randliche Ausformung des Ortsteils Unterweissach dar. Die Nichtdurchführung der Planung hätte zwar den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen zur Folge. Demgegenüber stünde weiterhin der nicht befriedigte Bedarf an Wohn- und Gewerbebauflächen in der Gemeinde Weissach im Tal.

Backnang, den 26.07.2018



.....
roosplan

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos