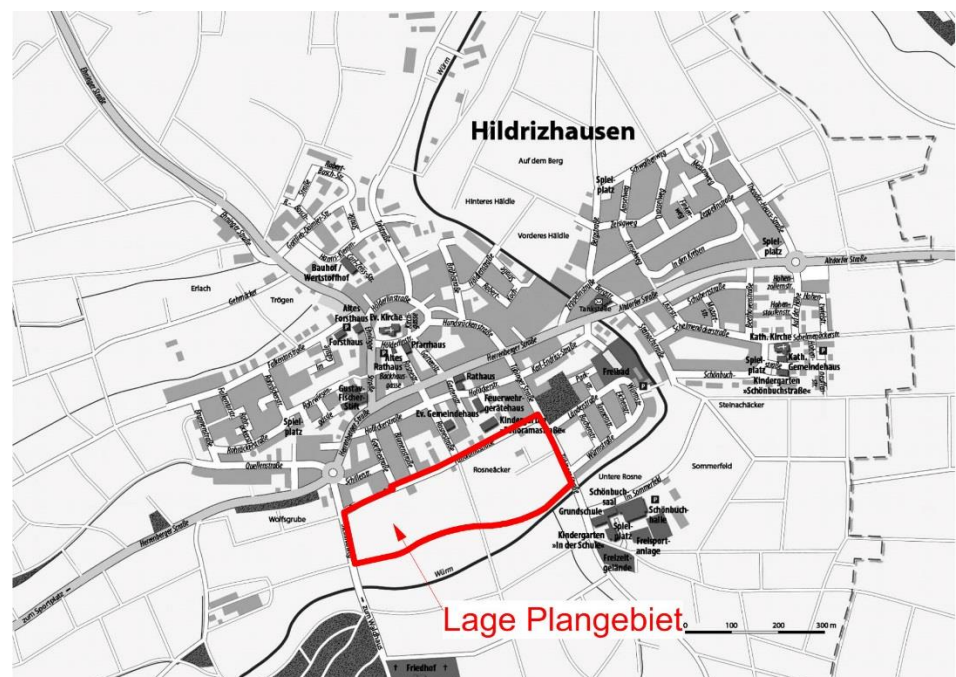


# GEMEINDE HILDRIZHAUSEN

LANDKREIS BÖBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „ROSNEÄCKER“

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 10a (1) BauGB



---

## 1. Vorbemerkungen

---

Gemäß § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Anlass und Ziel der Planung / Umlegung

---

Trotz aller Bemühungen und der erzielten Erfolge in der Innenentwicklung musste festgestellt werden, dass der weiter anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Hildrizhausen nicht nachgekommen werden konnte. Insbesondere der Bedarf an „individuellem Wohnen“ in Form von Einfamilienhäusern - freistehend oder in gering verdichteter Form als Doppel- und Reihenhäuser - konnte im Rahmen der Innenentwicklung nicht annähernd abgedeckt werden. Mit dem Bebauungsplan „Rosneäcker“ ist die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohngebiet unmittelbar am heute bestehenden Siedlungsrand im Süden von Hildrizhausen geschaffen worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosneäcker“ umfasst ca. 7,3 ha.

Die Gemeinde Hildrizhausen hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Koordination der amtlichen Umlegung und als Erschließungsträger beauftragt.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

---

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro Landschaftsarchitektur Strunk, Umweltmanagement + Freiraumplanung, Von-Schwerdt-Weg 30, 73035 Göppingen, sind u.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorgeschlagen. Der Umweltbericht und die Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung sind als Anlagen Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich hauptsächlich durch ein Defizit an Ökopunkten durch das Schutzgut Boden. Der Wert des Eingriffs in das Schutzgut ist begründet in der hohen Wertigkeit der Böden (Bodenfunktionen). Für eine schutzgutbezogene Kompensation fehlen Entsiegelungsflächen; Zugriffe durch Extensivierungen würden hochwertige landwirtschaftliche Flächen beanspruchen. Deshalb kann beim Schutzgut Boden kein schutzgutbezogener Ausgleich erreicht werden. Die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild / Erholung bewegen sich auf einem mittleren bis geringen Ausgleichsniveau. Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Vorhandene Hochstämme können erhalten werden. Es sollen Baumpflanzungen sowohl im Straßenraum und auf den privaten Bauflächen, als auch am Ortsrand zur freien Landschaft hin umgesetzt werden.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets

Zum Ortsrand hin werden bisher intensiv bewirtschaftete Ackerflächen extensiviert und zu einer lockeren Obstwiese im Sinne des offenen Talcharakters entwickelt. Ebenso kommen die gute Durchgrünung des Siedlungsbereichs, der Erhalt der Baumreihe im Westen und die Entwässerung größtenteils im Trennsystem allen Schutzgütern zugute. Eine ökologische Baubegleitung wird die Umsetzung der Erschließung betreuen.

### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Der Umgang mit dem Oberboden ist ein wichtiger Bestandteil des Kompensationskonzeptes. Hierbei werden weniger ertragreiche (und aufwertungsfähige) Ackerböden durch das Aufbringen der überschüssigen Oberbodenmassen nachhaltig verbessert. Bei der Flächenauswahl

wurde die örtliche und betroffene Landwirtschaft mit eingebunden. Alle Maßnahmen zum Bodenmanagement werden durch ein ausgearbeitetes Bodenschutzkonzept konkretisiert und von einem Bodenkundlichen Baubegleiter überwacht und begleitet.

Bei den verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlich hochwertige Flächen durch eine Verrechnung mit dem kreisweiten Streuobstprojekt geschont. Hierdurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich hochwertiger Produktionsflächen vermieden und ein nachhaltiger Beitrag zum Erhalt der ökologischen Vielfalt geleistet.

Zwar befinden sich innerhalb des Eingriffsbereichs aufgrund des Fehlens von Gehölzen keine Nistgelegenheiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, doch werden für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper vorsorglich je 2 Kästen angebracht.

Beim Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Einwanderung von Zauneidechsen aus nördlicher Richtung erfolgt. Daher wird der unmittelbare Eingriffsbereich durch eine reptilienabweisende Zäunung von der Panoramastraße und den nördlich in das Gebiet ragenden Gartengrundstücken abgetrennt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vertraglich zwischen der Stadt und dem Landratsamt fixiert. Die Umsetzung wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

#### Artenschutz

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung von Dipl. Biologe Dieter Veile kommt abschließend zum Ergebnis: „Ziff.7 FAZIT:

*„Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlinge vertieft untersucht.*

*Insgesamt wurden 13 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die sich auf die Gehölze des Untersuchungsgebiets verteilen. Direkt im Plangebiet befanden sich Brutvorkommen nur im Bereich von Hausgärten südlich der Panoramastraße, die insofern jedoch nicht direkt vom Vorhaben betroffen sind, dass in diesen Bereichen keine vorhabenbedingten Veränderungen vollzogen werden. Eine Beeinträchtigung der nachgewiesenen Vogelarten wurde bei der Konfliktanalyse ausgeschlossen.*

*Die zum Abbruch vorgesehene Feldscheune auf Flurstück Nummer 3746 dient nicht als Quartier für Fledermäuse.*

*Europarechtlich und streng geschützte Vertreter von Reptilien und Schmetterlingen wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.*

*Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden somit bezüglich den untersuchten Artengruppen Vögel, Reptilien und Schmetterlinge keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“*

#### Geruchsimmissionen

Zur Klärung potentieller Konfliktsituationen hinsichtlich der Geruchseinwirkungen des weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs hat das Büro iMA - Immissionen, Meteorologie, Akustik, Richter & Röckle GmbH & Co. KG, eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte für Wohngebiete nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden, und der landwirtschaftliche Betrieb unter geruchstechnischer Sicht auch unter Berücksichtigung der betrachteten Betriebserweiterung keine Einschränkung für das Plangebiet „Rosneäcker“ darstellt.

#### Schutzgebiete / Hochwasserschutz

An das Plangebiet grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ (Schutzgebiets Nr. 1.15.081), sowie das Wasserschutzgebiet „Betteltal - Hildrizhausen“ (Zone III und IIIA) an. Das Ingenieurbüro Wald + Corbe GmbH & C. KG hat eine hydraulische Untersuchung an der Würm durchgeführt. Die als Ergebnis der Untersuchung berechnete Linie des 100-jähr-

rigen Hochwassers (HQ 100) dehnt sich punktuell durch die Rückstaueffekte vor den Durchlässen auch nördlich der Würm aus. Die HQ 100-Linie, sowie die HQ extrem-Linie aus der hydraulischen Untersuchung sind im Planteil des Bebauungsplans dargestellt. Die im festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche tangiert den Hochwasserquerschnitt (HQ 100-Linie) nicht.

#### Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Abgegangene Siedlung“. Funde von mittelalterlichen Keramikscherben deuteten hier auf das Vorhandensein einer mittelalterlichen Siedlung hin. Aus diesem Grund wurden im Geltungsbereich im April und Mai 2019 archäologische Sondagen durchgeführt, um die archäologischen Verhältnisse zu klären. Es konnte eine geringe Anzahl archäologischer Zeugnisse dokumentiert werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können.

## **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung**

(20.05.19 bis 14.06.19)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zur Weiterentwicklung des Vorentwurfs zum Entwurf vorgebracht. Die geforderte Erhöhung der Brutto-Wohndichte des Vorentwurfs ist im Rahmen der Weiterentwicklung des Plans zum Entwurf berücksichtigt worden. Angeregt wurde auch, weitere Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung oder die Darlegung konkreter Bauplatzanfragen aus jüngerer Zeit in die Planunterlagen aufzunehmen. Dem ist in der Abwägung gegenübergestellt, dass in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans die kommunalen Anstrengungen und Erfolge zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale in den letzten Jahren mit deutlicher Priorität gegenüber äußeren Siedlungsergänzungen dargestellt sind. Empfohlen wurde auch eine Untergliederung des Baugebiets in mehrere, kleinere Bauabschnitte. Dies wurde bereits im Vorfeld der Entwicklung des Vorentwurfs im Gemeinderatsgremium diskutiert und erwogen, jedoch auf Grund der damit verbundenen sehr hohen Vorleistungen und in Kenntnis der sehr hohen Nachfrage verworfen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen private Anregungen sowohl zu den Planinhalten als auch zu Wünschen in der Umlegung ein. Soweit städtebaulich vertretbar sind diese im Planentwurf berücksichtigt worden.

### **4.2 Beteiligung zum Entwurf**

(Information Behörden am 10.04.21, Offenlage vom 12.04.21 bis 14.05.21)

Der lange Zeitraum zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Feststellung des Planentwurfs war bedingt durch die langwierigen Umlegungsverhandlungen, aus denen sich zahlreiche Modifizierungen der Planung ergeben haben, ohne jedoch die städtebauliche Grundidee des städtebaulichen Entwurfs aufzugeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur punktuellen Klarstellung / Ergänzung von Festsetzungen und Hinweisen hereingegeben, welche weitestgehend in eine Fortschreibung des Planentwurfs eingearbeitet wurden. Die Unterglie-

derung des Baugebiets in mehrere Bauabschnitte wurde nochmals empfohlen. Die Anregungen und Fragen zum Naturschutz und zur artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten seitens der Fachplaner und Gutachter abgearbeitet und beantwortet werden.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind nochmals vielfältige Anregungen sowohl zu den Planinhalten als auch zu Wünschen in der Umlegung eingegangen. Soweit städtebaulich vertretbar sind diese in die Fortschreibung des Planentwurfs eingearbeitet worden.

#### **4.3 Beteiligung zum geänderten Entwurf (Planstand)**

(Beteiligung Behörd. v. 29.06.21 bis 19.07.21, Offenlage v. 12.04.21 bis 14.05.21)

Die Kumulation der in die Fortschreibung des Plans eingegangenen kleineren Änderungen und Ergänzungen machten es erforderlich, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit nochmals zum geänderten Entwurf anzuhören. Bei dieser verkürzten Beteiligung waren die Stellungnahmen auf die geänderten Inhalte zu beschränken.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind lediglich nochmals Fragen und Anregungen zum Natur- und Artenschutz vorgebracht worden, die jedoch in direkter Abstimmung mit den Fachplanern geklärt werden konnten und zu keiner weiteren Änderung führten.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist lediglich noch eine Anregung mit der Bitte, zur Verringerung der Versiegelung der Baugrundstücke den Mindestabstand von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen zu verringern, eingegangen. Der Gemeinderat ist dem Vorschlag gefolgt; die geringfügige Modifizierung ist in die Satzungsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

### **5. In Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des „Gemeindeentwicklungsprozesses 2030“ hat die Gemeinde Hildrizhausen - Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung - ein integriertes Gesamtkonzept als kommunalpolitischen Leitfaden bis zum Zieljahr 2030 entwickelt und im Dezember 2012 verabschiedet. Aus der Vielzahl der im integrierten Gesamtkonzept als kommunalpolitischen Leitfaden herausgearbeiteten Projekten und Maßnahmen ist auch die Umlegung / Entwicklung des Wohngebiets „Rosne I“ bis zum Jahr 2020 als sogenanntes „Impulsprojekt“ mit besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung von Hildrizhausen hervorgehoben worden. Die Fläche „Rosneäcker“ war sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan, als auch im Regionalplan bereits vor dem Aufstellungsbeschluss als „Bestand“ dargestellt. Insofern beschränkt sich die Fragestellung alternativer Planungsmöglichkeiten zu „Rosneäcker“ auf die Ausdehnung des Plangebiets und die planerischen Inhalte.

Eine Entwicklung in mehreren Teilabschnitten hätte auf Grund der erschließungs- und entwässerungstechnischen Randbedingungen sehr hohe Vorhaltekosten verursacht, mit denen auch im Umlegungsverfahren nicht hätte umgegangen werden können. Die Ergebnisse der Beteiligungen gaben darüber hinaus keinen Anlass, grundlegend anderweitige Planungsmöglichkeiten zu untersuchen. Den Anregungen, eine größere Dichte im Plangebiet vorzusehen, ist gefolgt worden. Der Verband Region Stuttgart hatte bereits in seiner Stellungnahme zum ersten Planentwurf festgestellt, dass dem Bebauungsplanentwurf keine Ziele der Regionalplanung entgegenstehen.

Hildrizhausen, den.....