



Landkreis  
Stadt  
Gemarkung

Esslingen  
Baltmannsweiler  
Baltmannsweiler und Hohengehren

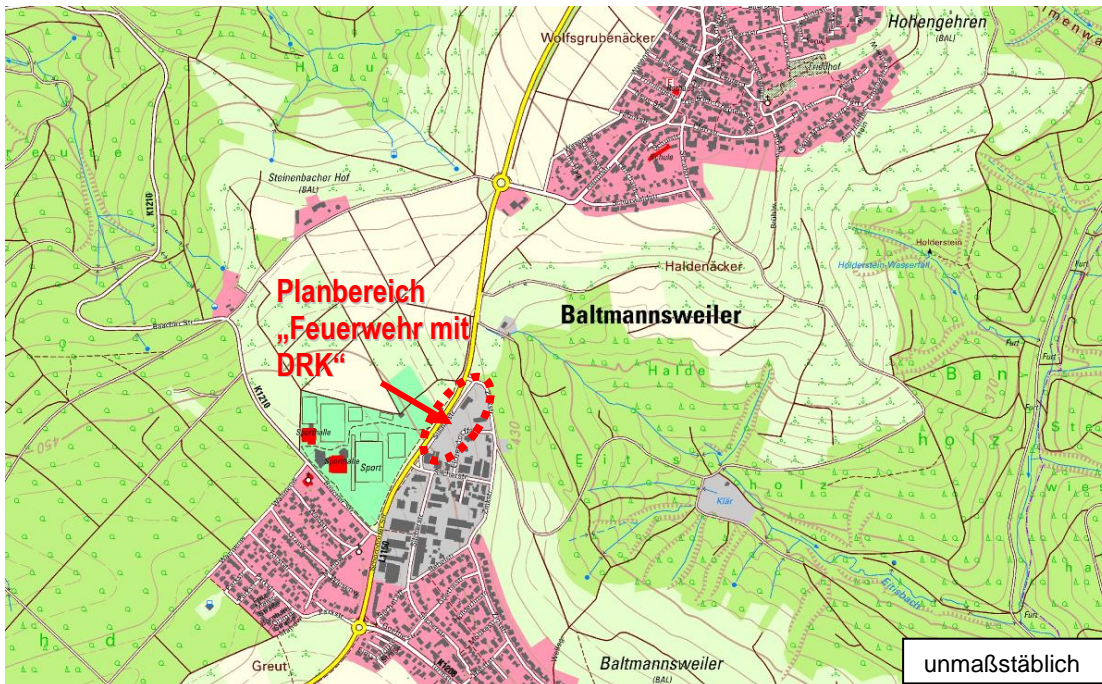
## Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Feuerwehrhaus mit DRK“

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 18.08.2020/21.12.2020

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Baltmannsweiler,

Simon Schmid  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	3
5.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben .....	4
5.1	Regionalplan .....	4
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan.....	4
5.3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
5.4	Schutzgebiete .....	7
<b>B</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>7</b>
1.	Nutzungs- und Baukonzept.....	7
2.	Verkehrskonzept .....	8
3.	Begründung der Festsetzungen .....	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.2	Örtliche Bauvorschriften .....	11
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
4.1	Verkehrerschließung .....	12
4.2	Entwässerungskonzeption.....	12
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
1.	Artenschutz .....	13
2.	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung .....	13
<b>D</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>14</b>
1.	Kostentragung .....	14
2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	14

### Anlagen:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

- Verkehrliche Untersuchung zum geplanten Standort der Feuerwehr, Büro tögelplan vom 28.03.2017
- Artenschutzgutachten des Biologen Peter Endl 20.09.2020
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Büro StadtLandFluss vom 21.12.2020.

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund beengter Verhältnisse in den Feuerwehrhäusern von Baltmannsweiler und Hohengehren soll ein neues Feuerwehrhaus erstellt werden. In diesem kann auch die Rettungswache des DRK untergebracht werden. Das geplante neue Feuerwehrhaus soll in möglichst zentraler Lage in Bezug auf die beiden Ortsteile Baltmannsweiler und Hohengehren liegen. Als geeigneten Standort hat die Gemeinde die Fläche des bisherigen Recyclinghofes und einen noch freien Gewerbeplatz im Gewerbegebiet „Klingenäcker“ gewählt. Dieser Standort erfüllt das Kriterium der zentralen Lage ohne in den Außenbereich einzugreifen. Beide Ortsteile können für Rettungseinsätze schnell erreicht werden.

Zur Prüfung ob die Fläche für die geplante Nutzung geeignet ist, wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Das Konzept des Büros KPlan AG kommt zum Ergebnis, dass die vorgesehene Fläche für die Nutzung als Feuerwehrhaus mit Räumlichkeiten für das DRK geeignet ist.

Das Konzept widerspricht jedoch teilweise einzelnen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne im Planungsbereich. Zur Realisierung des geplanten neuen Feuerwehrhauses mit DRK soll daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus für ein Feuerwehrhaus mit Räumlichkeiten für das DRK und die Sicherung deren Erschließung. Die künftige Funktion der Verkehrsflächen entlang der L1150 soll klargestellt werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Baltmannsweiler im Gewerbegebiet Klingenäcker und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Zinkstraße und den bestehenden Lebensmittelmarkt in der Zinkstraße,
- im Osten den bestehenden Lebensmittelmarkt in der Zinkstraße, den Bauhof, die Eichendorffstraße, das Gewerbegrundstück Flst. Nr. 2076 und Silberstraße 69,
- im Süden durch das Gewerbegrundstück Flst. Nr. 2076 und die Einmündung der Silberstraße in die Schorndorfer Straße,
- im Westen durch die Schorndorfer Straße, L1150.

Im westlichen Teil des Planbereiches befinden sich schon bislang Verkehrsflächen. Im nördlichen Teil der Bauflächen befindet sich derzeit der Recyclinghof. Für die Verlegung des Recyclinghofes führt die Gemeinde derzeit ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durch. Der südliche Teil ist ein bislang un bebauter Bauplatz.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha.

### 4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Planänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Bereich bestehender Bebauungspläne. Voraussetzung



hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von lediglich ca. 0,66 ha. Eine UVP-Pflicht für ein Feuerwehrhaus mit DRK besteht nicht. Natura2000-Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Flächen-Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren und die weiteren Voraussetzungen sind damit eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

## 5. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

### 5.1 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan Region Stuttgart, verbindlich seit 12.11.2010, trifft für den Planbereich keine Festlegungen hinsichtlich der Freiraumstruktur.

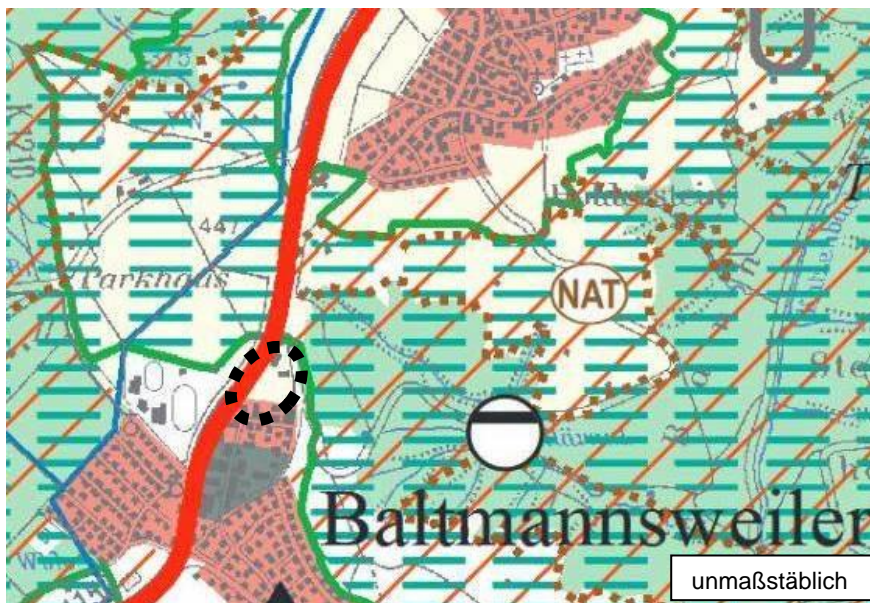


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

### 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach an der Fils als gewerbliche Baufläche und teilweise als Verkehrsfläche ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung für die Feuerwehr und das DRK soll im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die westlichen Verkehrsflächen sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Hinblick auf die Gemeinbedarfsfläche im Wege der Berichtigung anzupassen.

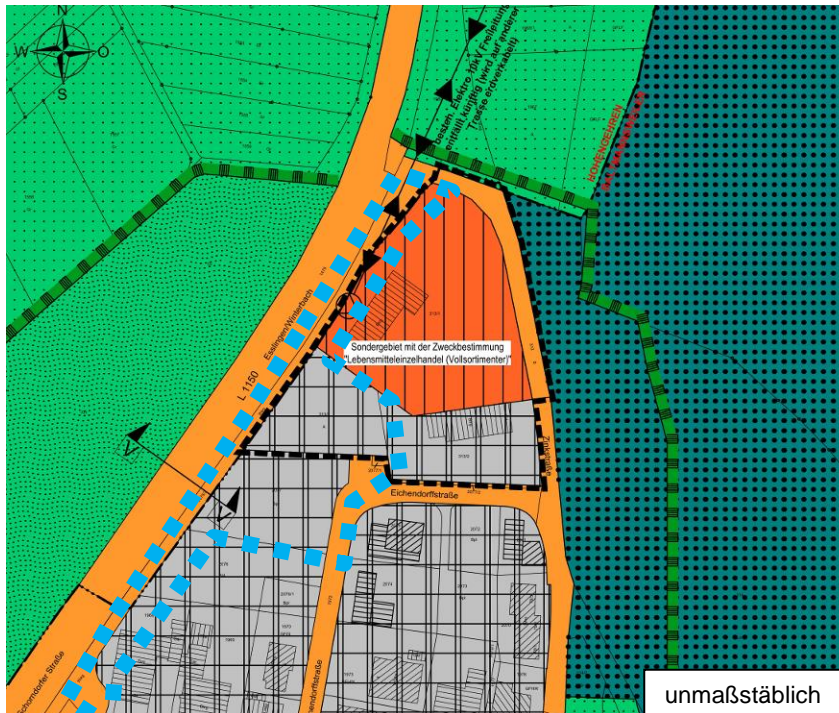


Abb. 2: Planzeichnung zur 2. Änderung der 1 Fortschreibung des FNP des GVV Reichenbach an der Fils (unmaßstäblich)

### 5.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gelten bislang die Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften „Klingenäcker IV“, rechtskräftig seit 25.11.1988, „Erweiterung Gewerbegebiet Klingenäcker IV“, rechtskräftig seit 27.06.2006 und „Klingenäcker V“, rechtskräftig seit 24.04.2015.

Damit für das Vorhaben der Feuerwehrhaus mit DRK einheitliche planungsrechtliche Regelungen gelten, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtliche Bauvorschriften „Feuerwehrhaus mit DRK“ alle Festsetzungen im Überlappungsbereich der bisherigen Pläne aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.





Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Klingenäcker V“, rechtskräftig seit 24.04.2015 (unmaßstäblich)

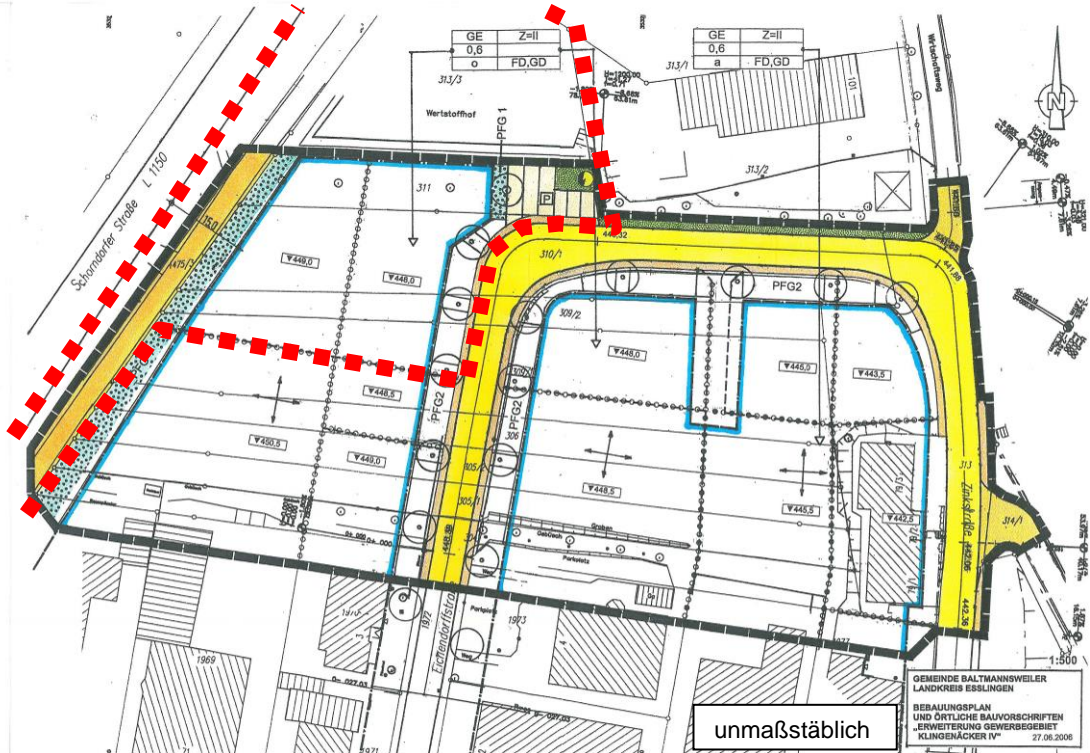


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Klingenäcker IV“, rechtskräftig seit 14.07.2006 (unmaßstäblich)

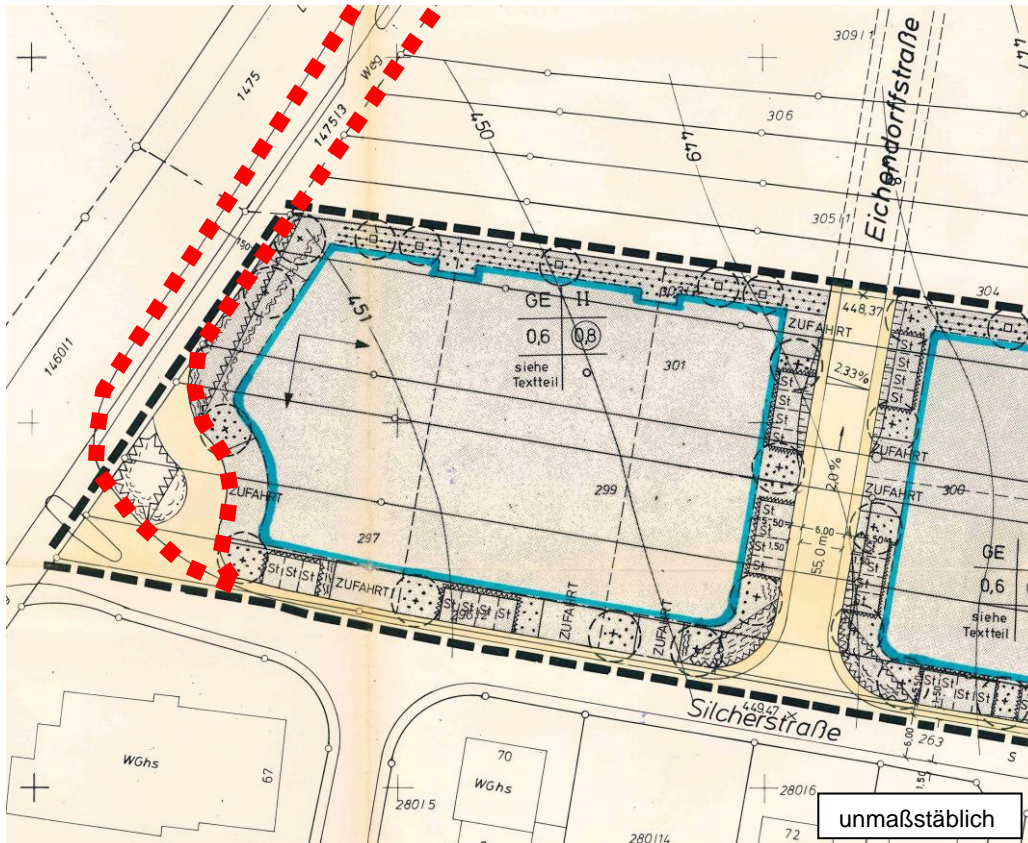


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Klingenäcker IV“, rechtskräftig seit 25.11.1988 (unmaßstäblich)

## 5.4 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

# B Planinhalt

## 1. Nutzungs- und Baukonzept

Im Zuge der Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Bebaubarkeit des Planungsbereiches wurde ein Baukonzept durch das Büro KPlan AG erstellt. Dieses sieht ein Gebäude vor, das durch die Feuerwehr und das DRK gemeinsam genutzt wird.

Sämtliche notwendigen Räume von den Fahrzeughallen über Umkleideräume, Aufenthaltsräume, Büros und Lagerflächen sowohl für Feuerwehr und DRK sollen in einem 2-geschossigen Gebäude mit einer Höhe von ca. 7,5m und einem teilweise unterkellerten Bereich untergebracht werden.

Die Freiflächen um das Gebäude sind als Zufahrtsflächen und Stellplatzflächen nahezu vollständig belegt. Die dargestellte Stellplatzzahl entspricht der für den Betrieb notwendigen Anzahl an Stellplätzen. Für die Feuerwehr sind darüber hinaus Übungsflächen und ein Übungsturm dargestellt.





Abb. 5: Plankonzept KPlan AG, vom 28.05.2020 (unmaßstäblich)

## 2. Verkehrskonzept

Zur Prüfung der Zufahrt für Einsatzkräfte und insbesondere der Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen im Alarmfall wurde eine verkehrliche Untersuchung durch das Büro tögelplan vom 28.03.2017 erstellt. Diese Untersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Für die Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge im Alarmfall wurden zwei Varianten geprüft.

Variante 1: Im Alarmfall rücken Feuerwehrfahrzeuge über eine neue direkte Anbindung zur Schorndorfer Straße, L1150 hin aus.

Variante 2: Im Alarmfall fahren die Feuerwehrfahrzeuge zunächst auf dem Parallelweg zur L1150 Richtung Norden bis zum Knotenpunkt Zinkstraße / Schorndorfer Straße und biegen dort auf die L1150 ein.

Bei beiden Varianten ist eine Zufahrt der Einsatzkräfte von der Eichendorffstraße aus vorgesehen, so dass schon ausrückende Fahrzeuge nicht durch noch zufahrende Einsatzkräfte behindert werden.

Nach dem Konzept von KPlan AG sind die Räumlichkeiten für Feuerwehr und DRK klar getrennt.

Bei einem gemeinsamen Gespräch mit Vertretern der Gemeinde, dem Verkehrsplaner, dem Straßenbaulastträger der L1150, RP Stuttgart und der Verkehrspolizei wurde Varian-



te 1 als deutliche bessere Variante bewerten und soll daher umgesetzt werden.

Im Zuge der Vorhaben- und Objektplanung ist zu prüfen ob für eine sichere Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen auf die L1150 im Brandfall eine Ampelschaltung erforderlich ist.

Damit künftig im Ausfahrtsbereich der Feuerwehr auf die Schorndorfer Straße kein querender KFZ-Verkehr auf dem parallelen Weg zur L1150 stattfindet, wird dieser gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan im nördlichen Bereich und entlang des geplanten Feuerwehrgeländes nur noch für Fußgänger und Radfahrer gewidmet. Somit kann auch auf den bislang schmaleren Fußweg parallel zur L1150 zwischen Zinkstraße und Querungshilfe über die Schorndorfer Straße verzichtet werden. Zur Klarstellung der Funktion des gesamten Parallelweges wird der südliche Teil bis zur Einmündung in die Silberstraße auch in den Planbereich einbezogen, aber aufgrund bestehender Zufahrten als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde die Verlegung des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt (ODV) nördlich der Einmündung der Zinkstraße in die L1150 und eine Verlegung des Ortsschildes von Hohengehren aus nördlich der neuen Feuerwehrausfahrt angeregt. Die Verlegung der ODV ist im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr und Rettungsdienst sind öffentliche Aufgaben. Dementsprechend wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus mit DRK festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen alle im Plankonzept vorgesehenen Gebäude, Gebäudenutzungen und Nutzungen auf Freiflächen gesichert werden.

Einzelne untergeordnete andere Nutzungen wie z.B. gewerbliche Nutzungen wären aufgrund der Lage des Planbereiches im Gewerbegebiet aus planerischer Sicht denkbar, sofern sie mit der Hauptzweckbestimmung Feuerwehrhaus mit DRK zu vereinbaren sind.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und eine maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl mit 0,8 wird in Anlehnung die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach §17 Abs.1 BauNVO im Sinne der bestmöglichen Nutzung des Grundstücks festgesetzt. Eine Überschreitung bis hin zur Vollversiegelung wird zugelassen um auf dem begrenzten Baugrundstück insbesondere die für die Einsatzkräfte der Feuerwehr zwingend notwendigen Stellplätze mit deren Zufahrten zu ermöglichen. Darüber hinaus diesen diese Flächen teilweise als Übungsflächen für die Feuerwehr. Zur Minderung der Versiegelungswirkung durch Stellplätze wäre aus planerischer Sicht eine Festsetzung wünschenswert wonach diese wasserdurchlässig ausgebildet sein sollen. Hierauf wird jedoch in Anlehnung an Empfehlungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV Information 205-008 für Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben von Feuerwehrhäusern) verzichtet:

*Um Unfälle durch Stolpern und Umknicken zu vermeiden, sind PKW-Stellplätze eben, trittsicher und frei von Stolperstellen zu gestalten. Dies gilt auch für Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung (z. B. Ablauf rinnen und Kanaldeckel). Rasengittersteine, Schotterrassen oder grober Schotter sind z. B. nicht geeignet.*

Die festgesetzte Oberkante für die Gebäudehöhe ermöglicht die volle zweigeschossige Nutzung entsprechend dem Plankonzept. Um trotz der begrenzten Grundstücksfläche weiteren Spielraum für die bauliche Nutzung zu eröffnen wird eine partielle höhere Gebäudeentwicklung ermöglicht. Um im Ergebnis kein volles dreigeschossiges Gebäude zu erhalten wird die höhere Gebäudeentwicklung auf 50% der Gebäudefläche begrenzt. Die somit mögliche Gebäudehöhe ab Bezugshöhe von 11,5m entspricht genährt der bislang zulässigen Firsthöhe für Satteldachgebäude mit 11,0m.

Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhenlage des Grundstücks und die Höhenlage der L1150 im geplanten Anknüpfungspunkt der Feuerwehrausfahrt gewählt. Somit kann eine genähert ebene Ausfahrt auf die L1150 gewährleistet werden.

##### Bauweise

Das Plankonzept sieht für die Bebauung einen langen Baukörper mit teilweiser Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze vor.

Daher wird die abweichende Bauweise, die bereits bislang im nördlichen Planbereich gilt beibehalten. Diese entspricht der offenen Bauweise, hebt jedoch die Längenbeschränkung auf. Außerdem ist zur optimalen Grundstücksnutzung eine Grenzbebauung entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Dies dient nicht zuletzt auch der Freiraumschonung. Sofern allerdings einseitig von der Grundstücksgrenze abgerückt

wird, ist hierbei die eigene und die dann erforderliche Abstandsfläche des Nachbarn vom abrückenden Gebäude einzuhalten. Dies gilt nur für oberirdische Bauteile, so dass selbst bei Abrücken von der Grundstücksgrenze ein unterirdisches Anbauen möglich ist. Zur rechtlichen Klarstellung der abweichenden Bauweise wird in den örtlichen Bauvorschriften ein korrespondierendes abweichendes Maß der notwendigen Abstandsfläche definiert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze am westlichen Rand der GB-Fläche zur L1150 hin entspricht der bislang festgesetzten Baugrenze, die in der Lage unverändert beibehalten wird. Im nördlichen Bereich der neuen Gemeinbedarfsfläche ist der vom Baureferat des RP Stuttgart geforderte Abstand von 15m zum Fahrbahnrand der L1150 eingehalten. Im südlichen Bereich ist aufgrund der bestehenden Querungshilfe und der Fahrbahnaufweitung ein geringerer Abstand gegeben. Bei durchgängiger Fahrbahn wäre der 15m-Abstand eingehalten.

Im südöstlichen Planbereich wird die Baugrenze im Bereich bislang ausgewiesener öffentlicher Stellplätze angepasst.

Um ein Mindestmaß an Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen freizuhalten, werden Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Damit wird auch dem Anbauabstand mit Nebenanlagen zur L1150 Rechnung getragen. Eine bewusste Ausnahme wird für einen Übungsturm für die Feuerwehr gemacht, da insgesamt wenige Freiflächen auf dem Gelände zur Verfügung stehen. Ob die Erstellung jedoch im Anbauabstand zur L1150 möglich ist muss anhand der konkreten Objektplanung geklärt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass weitere Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie eine entsprechende Einzäunung außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Entwurfskonzept sieht eine nahezu vollständige bauliche Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf vor. Auf Regelungen zur Wasserdurchlässigkeit von Belägen wird im Bebauungsplan aufgrund von Sicherheitsempfehlungen (siehe Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung) verzichtet.

Aufgrund der nahezu vollständigen baulichen Nutzung werden auch keine Festsetzungen für Pflanzgebote vorgesehen.

Ein Mindestmaß an eingriffsmindernder Wirkung auf den Naturhaushalt wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung erreicht. Die Regelung zur Begrünung von 75% der Dachfläche berücksichtigt mögliche notwendige technische Ausbauten und einen Dachrand im Übergang zur Attika.

Sofern einzelne Flächen nicht notwendigerweise befestigt werden müssen, sind diese als Grünflächen anzulegen.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung zur Dachform orientiert sich an den bislang zulässigen Flachdächern im Planbereich. Zur bestmöglichen baulichen Nutzung ohne weitere Gebäudeerhöhung wird aus gestalterischer Sicht auf die Festsetzung von bislang möglichen Satteldächern verzichtet.

Damit die positive Wirkung der Dachbegrünung erhalten bleibt werden Solaranlagen nur als aufgeständerte Anlagen zugelassen.



## 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Eichendorffstraße aus gewährleistet. Die Anbindung an die Schorndorfer Straße soll aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der L1150 nur im Alarmfall für die Feuerwehr erfolgen.

Die neue Anbindung an die L1150 ist im Zuge der Objektplanung im Detail mit dem Baureferat beim RP Stuttgart abzustimmen. Darüber hinaus ist mit dem Straßenbauamt beim Landratsamt Esslingen eine Sondernutzungsvereinbarung über Details der begrenzten Nutzung der Ausfahrt im Alarmfall abzuschließen.

Um gute Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt zu gewährleisten sind im Bebauungsplan Sichtfelder festgesetzt, die von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten sind. Es handelt sich um Sichtfelder für die Annäherungssicht nach RAL mit einem Abstand zur Fahrbahn von 15m und einer Schenkellänge von 110m. Teile der Sichtfelder liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aus planerischer Sicht muss der Bebauungsplan nicht erweitert werden, da diese Teile im Bereich der Fahrbahn der L1150 und der Seitengräben liegen und ohnehin freigehalten sind.

Der südliche Teil des Parallelweges zwischen Silberstraße und der Gemeinbedarfsfläche dient derzeit schon als Zufahrt zu Teilen des Gewerbebetriebes Silberstraße 69. Dementsprechend wird der Weg zwischen Silberstraße und der Gemeinbedarfsfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgewiesen.

### 4.2 Entwässerungskonzeption

Niederschlagswasser sollte ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die im Plangebiet anstehenden Böden lassen aber eine wirksame Versickerung erfahrungsgemäß nicht zu. Eine ortsnah Vorflut oder ein Regenwasserkanal der als Verbindung zur Vorflut dienen könnte sind nicht vorhanden.

Die Ableitung des Regenwassers muss deshalb über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Zur Pufferung des Regenwassers vor Einleitung in den Mischwasserkanal kann das durch die Dachbegrünung entstehende Rückhaltevolumen angerechnet werden. Darüber hinaus ist eine in Kombination einer unterirdischen Rückhalteinlage z.B. unter Stellplatzflächen mit einer ohnehin vorgesehenen Zisterne denkbar.

Der Nachweis über die Regenwasserrückhaltung ist im Zuge der Objektplanung zu erbringen.

### 4.3 Löschwasserversorgung

Im Zuge des Bebauungsplanes „Klingenäcker V“ (Lebensmittelmarkt) wurde die Löschwasserversorgung vertiefend geprüft. Diese kann über zwei Hydranten in der Eichendorffstraße (Bereich Bauhof und Kreuzungspunkt Eichendorffstraße/Zinkstraße) im Umkreis von 300m zum geplanten Feuerwehrhaus hergestellt werden.

## C Umweltbelange

### 1. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Übersichtsbegehung und Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Der Dipl. Biol. Peter Endl kommt bei seiner Untersuchung zu dem vorläufigen Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Konflikte nicht zu erwarten sind. Bei der Rodung von Gehölzen ist zu beachten, dass diese zwischen Anfang Oktober und Ende Februar auszuführen sind.

*(Das Gutachten wird bei der Sitzung nachgereicht)*

### 2. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Der Planbereich liegt bereits vollständig innerhalb von Bebauungsplänen und ist schon bislang bebaubar.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung der Flächen, insbesondere durch die über die GRZ von 0,8 hinausgehende Überbauung mit Nebenanlagen ermöglicht.

<b>GB-Bereich</b> (ca. 3870m <sup>2</sup> )	<b>Bisheriger Bebauungsplan</b>	<b>Vorliegender Bebauungsplan</b>
<b>GRZ</b>	0,6 Zulässig: 2322 m <sup>2</sup>	0,8 Zulässig: 3096 m <sup>2</sup>
<b>GRZ incl. Nebenanlagen (§19 Abs.4 BauGB)</b>	0,8 Zulässig: 3096 m <sup>2</sup>	0,8 + 0,2 = 1,0 3096 m <sup>2</sup> + 774 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung einer schon bislang mit Nebenanlagen möglichen Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 entsteht eine Mehrüberbauung z.B. durch Stellplätze und deren Zufahrten von max. ca. 774m<sup>2</sup>.

Der naturschutzfachliche Eingriff entsteht im Wesentlichen durch eine höhere Versiegelung entsprechen der obigen Tabelle als bislang. Darüber hinaus wird auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 230m<sup>2</sup> für die neue Zufahrt zur L1150 in die bisherige Straßenböschung eingegriffen. Die weiteren Verkehrsflächen entlang der L1150 existieren schon. Es entsteht hier kein weiterer neuer Eingriff.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt eine maximale Grundstücksnutzung. Die dadurch entstehende Mehrversiegelung wird vor dem Hintergrund der Schonung von Außenbereichsflächen bewusst in Kauf genommen.

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, welche die zusätzlich entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe mindern können. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünung für Flachdächer, bislang waren auch Satteldächer ohne Begrüpfungspflicht möglich.
- Entfall des Fußweges parallel zur L1150, ca. 150m<sup>2</sup>

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwick-

lung durch Nachverdichtung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung entfallen jedoch Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Klingenäcker IV“, die Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs dieses Bebauungsplanes waren. Daher wurde ergänzend eine Bilanzierung der bislang festgesetzten und durch die jetzige Planung entfallende Maßnahmen sowie der geplanten Maßnahmen durchgeführt.

Insbesondere durch den Entfall von Pflanzgebotsflächen und die Möglichkeit zur vollständigen baulichen Nutzung des Grundstücks entsteht ein rechnerisches Defizit, das zwar durch geplante Dachbegrünung teilweise minimiert aber nicht vollständig innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden kann.

Im Sinne einer möglichst intensiven baulichen Nutzung im Planbereich entsprechend dem Bebauungskonzept von KPlan AG sollen aber auch keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Planbereiches getroffen werden.

Der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Büro StadtLandFlus vom 21.12.2020 ermittelte Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto ausgeglichen werden.

## **D Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1. Kostentragung**

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine förmliche Bodenordnung erforderlich. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde.

Für die Anbindung der Zufahrt an die L1150 ist eine Vereinbarung mit dem Straßenbau- lastträger, RP Stuttgart erforderlich.