

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Stadt Waldenbuch

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Liebenau VII“

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Liebenau VII“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.05.2019 in Kraft getreten.

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

1. über die Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** und
2. wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits-** und **Behördenbeteiligung** im Bebauungsplan berücksichtigt wurden
3. und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

---

## 1. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Liebenau VII“ wurden von der Stadt Waldenbuch folgende umweltbezogenen Stellungnahmen, die die maßgeblichen Umweltbelange untersuchten, eingeholt:

- **Umweltbericht** Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 26. Februar 2019,
- **Geotechnisches Gutachten** für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018.
- **Verkehrsplanerische Stellungnahme** zum Bebauungsplan „Liebenau VII“, Dipl.-Ing. Robert Wenzel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 24.04.2018, Aalen.
- **Habitatpotentialanalyse**, Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Dipl.-Ing. Sascha Arnold und Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 31.01.2017.
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)** zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ Stadt Waldenbuch, Auftragnehmer: Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Frank Kirschner (Dipl.-Agr.-Biol.), Köngen, 26. Februar 2019.

Um die durch die Planung ausgelösten Eingriffe zu kompensieren, werden sowohl planinterne als auch planexterne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. vertraglich gesichert. Der **Umweltbericht** kommt zu dem Ergebnis, dass der, nach Anrechnung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibende Kompensationsbedarf, in den Schutzgütern Biotop / Arten und Boden, durch die, im Zuge einer geplanten CEF-Maßnahme entstehende Biotop-Aufwertung sowie durch die Zuordnung des Teils einer Ökokonto-Maßnahme der Stadt Waldenbuch, vollständig kompensiert werden kann. Zusätzlich zum Umweltbericht wurden auch die Auswirkungen auf streng geschützte Arten untersucht.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine **Habitatpotentialanalyse** zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass ein konkreter Untersuchungsbedarf für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse, der Holzkäfer sowie für die Zauneidechse und die Haselmaus vorliegt. Im weiteren Vorgehen wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)** durchgeführt und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei den genannten Artengruppen abgeprüft. Bei der Artengruppe der Vögel besteht Maßnahmenbedarf, weshalb Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Zauneidechse ist im Plangebiet vergleichsweise individuenreich verbreitet, weshalb Ersatzhabitate notwendig werden.

---

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Liebenau VII “

Durch eine Umsetzung der betroffenen Individuen, in rechtzeitig zuvor angelegte Ersatzhabitate im Umfeld, wird eine Tötung oder Verletzung von Tieren vermieden. Für einen Schlingenfang der Zauneidechse wird eine Ausnahme beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 55, beantragt. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. den Angaben zum Risikomanagement werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Angang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung wurde ein **geotechnisches Gutachten** erarbeitet, das die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse am Standort erkundet und Festsetzungen bzw. Hinweise diesbezüglich im Bebauungsplan aufgenommen. Da der natürliche Untergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der von der Formation des Knollenmergels gebildet wird, zu Rutsch- und Kriechbewegungen neigt, wurde eine „Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind“, in den Bebauungsplan aufgenommen.

In einer **Verkehrsplanerischen Stellungnahme** wurde der durch die neue Bebauung zu erwartende Neuverkehr ermittelt und die mögliche Verlagerung in Folge der Durchbindung der Schillerstraße quantifiziert, mit dem Ergebnis, dass sich die Zunahme als sehr gering bewerten lässt.

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### a) Frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch am 30.01.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Liebenau VII“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Am 15.05.2018 stimmte der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 15.05.2018, als Grundlage für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden, zu.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 statt und die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Bewertungstabelle dargestellt und Bewertungsvorschläge hierzu formuliert.

Nachfolgende Übersicht gibt einen Auszug der Schwerpunkte der Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die entsprechenden Bewertungen wieder:

- Überarbeitung der Schemaschnitte hinsichtlich der Eindeutigkeit von Vollgeschossen, zum besseren Verständnis und Ergänzung der Bemaßungen.
- Die Anregung, die Festsetzung zur Vollgeschossigkeit heraus zu nehmen, wird nicht berücksichtigt. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt das städtebauliche Konzept, die Gliederung der Fassade, die angrenzenden Nachbarbebauungen, die bessere Nutzbarkeit der Gebäude und orientiert sich an den angrenzenden Bebauungsplänen.

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Liebenau VII “

- Die Kennzeichnung der maßgeblichen Erschließungsstraße für Eckgrundstücke im Zeichnerischen Teil wurde bereits im zeichnerischen Teil im Vorentwurf aufgenommen, entgegen der Bemerkung, dass der Eintrag nicht gefunden wurde.
- Die Forderung, die Bezugshöhen in absoluter Meereshöhe in m ü. NN anzugeben wird nicht berücksichtigt, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und sowohl die genaue Verortung der Gebäude als auch die zukünftigen Grundstücksgrenzen noch nicht bekannt sind.
- Der Bitte, die Festsetzung der Überschreitung der Gebäudehöhe mit Absturzsicherung zu erläutern wurde gefolgt und die Festsetzung, als auch die Begründung, entsprechend aktualisiert.
- Der Empfehlung, die Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze von Terrassen und Balkonen heraus zu nehmen, wurde gefolgt.
- Der Bitte, Regelungen hinsichtlich der Überschreitungen der Maße nach § 6 Abs. 1 LBO zu schaffen, wurde nicht gefolgt, da hierzu die Rechtsgrundlage fehlt. Im Bereich der Nutzungsschablone C wurde die Möglichkeit eröffnet, die Garagen näher an die öffentliche Verkehrsfläche zu rücken, um die Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden, die sich aufgrund der topographischen Situation mit vorgelagerten Stellplätzen ergeben könnten.
- Dem Vorschlag, Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern und Böschungen einheitlich auf generell 1 m festzusetzen wurde nach Rücksprache mit dem Büro Veas + Partner gefolgt.
- Dem Hinweis, den Klimaschutz im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen, wurde Rechnung getragen und Festsetzungen getroffen, die dem Klimawandel entgegentreten.
- Die Forderung, die Ersatzhabitate für die Zauneidechse als planexterne Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern, wurde berücksichtigt und mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Die Forderung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden entsprechend der Arbeitshilfe und dem Leitfaden der LUBW im Umweltbericht aufzunehmen, wurde berücksichtigt.
- Die Empfehlung, im Rahmen des Starkregenrisikomanagementkonzepts frühzeitig zu prüfen, welche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Außenwasser in die Planung aufgenommen werden sollen, wurde berücksichtigt.
- Der Hinweis auf Regelungen, die aus raumordnerischer Sicht zu beachten sind, wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, ebenfalls der Erlass zur Koordination in Bauleitplanverfahren.
- Die geotechnischen Hinweise auf die DIN von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wurden berücksichtigt.
- Die Ausführung zur Richtfunktrasse östlich des Plangebietes wurde in den Hinweisen im Textteil berücksichtigt.
- Der Hinweis auf die vorhandene Leitung innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts wurde in der Begründung ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt neun Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, mit u.a. folgenden Schwerpunkten und entsprechender Abwägung:

- Forderungen nach weiterführenden Untersuchungen zum Thema Ökologie/ klimatischen Verhältnisse wurden berücksichtigt und im Umweltbericht, der zum Verfahrensschritt Entwurf vorliegt, behandelt. Die bereits durchgeführten Untersuchungen waren Anlage zum Bebauungsplan.
- Die Anregung, die Bebauung des Gebietes zu prüfen und auch welche Ansprüche bei Schäden an der Bestandsbebauung geltend gemacht werden können, wurde berücksichtigt. Für die grundsätzliche Beurteilung der fachlichen Aspekte von Umwelt, Baugrund und Verkehr wurden Fachgutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass eine Umsetzung grundsätzlich möglich ist. Der Bauherr hat für entsprechende Absicherungen zu sorgen und ggf. zu haften.
- Der Erwartung, für ein ausreichend großes Ersatzhabitat für die zu vergrämenden Zauneidechsen zu sorgen, wurde entsprochen, da in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der lokale

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Liebenau VII “

Bestand und die daraus folgende Größe des Ersatzhabitates ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Das Monitoring wird vertraglich gesichert.

- Der Forderung, eine Eingriffs- sowie Ausgleichsbilanz zu erstellen, wurde nachgekommen. Von der Stadt Waldenbuch wurde freiwillig das „normale“ Bebauungsplanverfahren gewählt, weshalb ein Umweltbericht mit zugehöriger Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Vorschlägen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, erstellt wurde.
- Der Argumentation, dass von der Stadt beauftragte Fachleute und die untere Naturschutzbehörde dringend von der Umsetzung des Bebauungsplans, von der Umsetzung des Bebauungsplans abraten, konnte nicht gefolgt werden, da von den Trägern öffentliche Belange und sonstigen Behörden keine Stellungnahme diesbezüglich eingingen und in keinem der Gutachten empfohlen wurde, den Bebauungsplan nicht zu entwickeln.
- Der Einwand hinsichtlich der anspruchsvollen Topographie konnte nicht nachvollzogen werden, da die angrenzende Topographie die der innerhalb des Plangebietes entspricht.
- Der Hinweis auf die Hangrutschgefahr und notwendigen Hangsicherungsmaßnahmen wurde bereits berücksichtigt und das gesamte Bebauungsplangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Für Festsetzungen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Gemäß Geotechnischen Gutachten von Vees & Partner ist eine Bebaubarkeit, trotz möglicher Aufwendungen für Absicherungen, möglich und nachgewiesen.
- Die Forderung nach einer Zufahrt zu den nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücken wird gefolgt und Wiesenwege aufgenommen.
- Der Anregung die Abgrenzung des Geltungsbereiches entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze zu aktualisieren wurde gefolgt.
- Der Argumentation zum Landschaftsplanentwurf „KlimaE“ ist nicht nachvollziehbar, da dieser nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern des parallel laufenden Flächennutzungsplanverfahrens ist.

Weitere Änderungen vom Vorentwurfsstand zum Entwurfsstand waren bedingt durch die Konkretisierung und Fortschreibung der Planung, die Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ vom 26.02.2019 als Teil der Begründung sowie die Aktualisierung der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Sie sind Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs. Entsprechend notwendige Festsetzungen wurden getroffen.

Für den Wegebau im Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ wurde ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart über das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ vom 16. Oktober 1995 gestellt und die erforderliche Zustimmung mit Schreiben vom 29.03.2019 erteilt.

b) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie die Bewertungstabelle zur Kenntnis genommen und den Bewertungsvorschlägen zugestimmt. In der öffentlichen Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Liebenau VII“ vom 26.02.2019 und den Entwurf der mit ihm zusammen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentliche auszu legen. Daraufhin fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 und die Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2019 bis zum 12.04.2019 statt.

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Liebenau VII “

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle dargestellt und Abwägungsvorschläge hierzu formuliert. Nachfolgende Übersicht gibt einen Auszug der Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die entsprechende Abwägung wieder.

- Die Forderung aufgrund der Problematik der Überschreitungen von Vorgaben der LBO bei Grenzgaragen Regelungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB festzusetzen, kann aus rechtlicher Sicht nicht berücksichtigt werden, da für Grenzgaragen § 6 LBO herangezogen werden muss und keine Rechtsgrundlage für die Abänderung des Maßes besteht.
- Der Verweis auf die Ausnahme beim Regierungspräsidium Stuttgart für einen Schlingenfang der Zauneidechse wurde berücksichtigt und wird beantragt.
- Die Anregung, die landwirtschaftliche Betroffenheit im Umweltbericht darzustellen, wurde bereits berücksichtigt, da diese unter dem Schutzgut Mensch behandelt und die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingestuft wurde. Zudem wurde im Schutzgut Boden die Eignung als Standort für Kulturpflanzen bewertet, die Heranziehung der Flurbilanz hätte keinen weiteren Erkenntnisgewinn erbracht.
- Der Hinweis auf Aufnahme der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungsmaßnahme im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits berücksichtigt.
- Der Forderung, den Textteil des Bebauungsplans hinsichtlich Bodenschutz zu ergänzen wurde entsprochen und unter den Hinweisen ergänzt.
- Der Empfehlung, die Hinweise zum Grundwasserschutz zu ergänzen, wurde gefolgt.
- Der Hinweis, dass § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen ist, wurde bereits berücksichtigt.
- Der Hinweis, zuständige Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen zu beteiligen, wurde bereits zur frühzeitigen Unterrichtung berücksichtigt.
- Der Bitte, die Richtfunktrassen inkl. Schutzbereiche zu berücksichtigen wurde bereits gefolgt und im Textteil unter den Hinweisen ergänzt. Das digitale Bild der Stellungnahme aus der Offenlage wurde im Textteil aktualisiert.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind zu diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt haben. Es handelt sich lediglich um redaktionelle Ergänzungen oder Präzisierungen in der Begründung bzw. bei den Hinweisen, sodass in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21.05.2019 die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften gefasst werden konnten.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Liebenau VII“ sind am 24.05.2019 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

### 3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Waldenbuch verfügt über keine Wohnbauflächen mehr, die Interessenten angeboten werden können. Gleichzeitig nimmt der Nutzungsdruck bzw. Bedarf im Bereich Wohnen seit den letzten Jahren stetig zu. Dieser entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder mit ihren jungen Familien in Waldenbuch gerne weiter wohnhaft bleiben möchten, zum anderen durch die Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, mit wohnortnahen Arbeitsplätzen oder zahlreichen Angeboten im sportlichen, kulturellen und sozialen Bereich. In der Summe machen diese Faktoren Waldenbuch zu einem attraktiven Wohnstandort.

---

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Liebenau VII “

Ausgangsbasis für die Entwicklung des Gebietes war, dass die Fläche „Liebenau VII“ bereits seit Jahrzehnten im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Sie ist von drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen, was eine Arrondierung des Ortsrandes bedingt. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Rahmen einer Städtebaulichen Studie des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH für das Gebiet ein Konzept entwickelt, das die vorhandene Struktur und das städtebauliche Erscheinungsbild, welches durch die vorhandene Topographie von besonderer Bedeutung ist, berücksichtigt. In die städtebaulichen Überlegungen flossen ebenfalls die Größe der Stadt, die gewachsenen Siedlungsstrukturen im Allgemeinen und die direkt angrenzenden Nachbargebiete und Flächen ein. Aufgrund der Anknüpfung an bestehende Wohnbebauung ist lediglich eine „geringfügige“ Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Straßen) notwendig. Zu dem geplanten Vorhaben bestehen keine vergleichbaren Alternativen.

Waldenbuch, den 27.05.2019

.....

Michael Lutz  
Bürgermeister