

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Uhlbacher Strasse 48/Flst. 11672 + 11672/2,
im Planbereich 36 ‚Rüdern‘

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 11672, 11672/2 (vollständig) sowie 11669 und 11679 (teilweise) nördlich der Uhlbacher Strasse im Ortsteil Rüdern. Wesentliches Ziel ist die Ergänzung des rückwärtigen Baustreifens und somit die Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit für ein Einfamilien-Wohnhaus (bisherige Festsetzung: nicht bebaubare Grundstücksfläche).

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Uhlbacher Strasse 48/Flst. 11672 + 11672/2 beachtlich

- Eingriffe in Natur und Landschaft

Die zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2 orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung. Durch die Schaffung der Baumöglichkeit im Bereich des bisherigen Hausgartens ergeben sich auf ca. 190 m² Eingriffe in Natur und Landschaft: ca. 120 m² Fläche durch das Wohngebäude mit Garage sowie ca. 70 m² durch Zugang, Zufahrt und Terrasse. Es ergeben sich folgende negative Auswirkungen:

- durch die Reduzierung der Hausgartenfläche um 190 m² ergeben sich in diesem Umfang negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen,
- durch Überbauung und Versiegelung von 190 m² Fläche ergeben sich in diesem Umfang negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (z. B. Pufferungsfunktion), Wasser (z. B. Retention, Grundwasserneubildung), Luft und Klima (Kaltluftproduktion, Kaltluftabfluss)
- durch das Vorhaben insgesamt ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Die in der „Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries“ als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft Flächen sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Da mit Ausnahme des zusätzlich möglichen Einzelbauvorhabens keine Intensivierung der baulichen Nutzung vorgesehen ist, werden die in den Regelwerken (Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Klimaatlas (NVS, 1992), Vogelbestandserhebungen (FRANKE, BAAS-

FRANKE, 1992 und 1993), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION, 2000)) enthaltenen Ziele des Umweltschutzes nur punktuell tangiert (Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2).

Durch Minimierungsmaßnahmen werden die zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebiets soweit als möglich verringert:

- niedrige Nutzungsziffern: (GRZ=0,3; GFZ=0,6)
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien durch die Zulassung von Anlagen im Sinne von Nr. 2.1 der „Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 26. November 2003)
- verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers durch die Festsetzung von Retentionszisternen für Neubauten
- wasserdurchlässige und begrünte Beläge für Zufahrten
- Festsetzung der westlich angrenzenden Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Pflanzgebot für Obstbäume

Die bestehende landschaftliche Einbindung durch die Obstwiesen im angrenzenden Hangbereich wird somit dauerhaft gesichert.

Als Eingriff auf dem Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2 verbleibt die Versiegelung von ca. 190 m² durch das Gebäude, die Garage und durch Belagsflächen. Adäquate, schutzgutbezogen wirksame Ausgleichsmaßnahmen können wegen fehlender geeigneter Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden.

Statt dessen werden Art und Umfang von planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein finanzieller Beitrag (2500,00 €) für die Realisierung des Konzepts „Ökologische Durchgängigkeit der Neckarkanäle in Esslingen“ (Büro Winkler & Partner, 2002 und Ing.-Büro Geitz & Partner, 2004) vorgesehen (Sammel-Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme).

Durch den Einbau von sog. „Rauen Rampen“ im Bereich der Wehre sowie durch Querschnittsreduzierungen mit standorttypischem Neckarkies (Über- und Unterwasserberme) soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange die ökologische Qualität und die ökologische Durchgängigkeit der innerstädtischen Neckarkanäle verbessert werden

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

sind keine Stellungnahmen mit grundsätzlichen Einwänden, die sich gegen eine Bebauung des Plangebietes und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wenden, eingegangen.

Angeregt wurde jedoch, die Ersatzleistungen für den Eingriff in Natur und Landschaft in den Ortsteilen Rüdern, Sulzgries, Krummenacker, Neckarhalde zu verwenden (Prinzip der „eingriffsnahen“ Ausgleichslösung). Da innerhalb des Plangebietes nur Minimierungsmaßnahmen geplant sind, wurde die Forderung erhoben, dass bei den vorgesehenen planexternen Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes die Durchführung verbindlich gesichert sein muss. Voraussetzung hierfür ist die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen und die konkrete naturschutzfachliche Gegenüberstellung der Eingriffe.

Bei Einzelfallbebauungsplänen wird der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich i.d.R. den jeweils aktuellen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Daher ist eine eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahme nicht in jedem Fall möglich. Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird jedoch zeitnah angestrebt. Da es sich um eine Sammel-Ausgleichsmaßnahme handelt, ist eine schutzgutbezogene Betrachtung im Einzelfall nicht möglich.

Es wurde moniert, dass § 45 b des Wassergesetzes nicht ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über Retentionszisternen der Auslassleitung des RRB Spitalwald, die in der Uhlbacher Straße verläuft, zuzuführen (analog zum Baugebiet Spitalwald).

Für Neubauten wurde daher der Bau von Retentions-Zisternen i.S. der DIN 1989-1 festgesetzt.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass sofern bei den geplanten Bauvorhaben grundwasserführende Schichten angeschnitten werden und Grundwasser angetroffen wird, das Landratsamt – untere Wasserbehörde als zuständige Behörde umgehend zu informieren ist.

Falls eine Ableitung von Hang- oder Schichtwasser unumgänglich ist, sind diese möglichst über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendigen Trassen sollten planungsrechtlich gesichert werden. Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Hierzu wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Es wurde außerdem befürchtet, dass sich durch den Bebauungsplan privilegierte Bauansprüche in den Außenbereich hinein ergeben. Bei den Flst.Nr. 11672, 11672/2, 11670, 11668 und 1167 handelt es sich um eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle. Die Landwirtschaft soll auf den Weinbau mit 1,5 ha Rebfläche reduziert und von der Uhlbacher Straße 40 aus betrieben werden. Die Uhlbacher Straße 48 soll unter den „weichenden Erben“ aufgeteilt werden, woraus sich möglicherweise privilegierte Bauansprüche in den Außenbereich hinein ergeben könnten. Daher wurde gefordert, dass der verbleibende landwirtschaftliche Betrieb ohne städtebauliche und nachbarrechtliche Probleme von der Uhlbacher Straße 40 aus betrieben werden können muss.

Der Bebauungsplan wurde daher durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt, in dem festgelegt wurde, dass Bauvorhaben nach § 35 BauGB ausgeschlossen sind.

Wegen des Untergrunds des Plangebietes, der aus Lösslehm und Verwitterungston über einer Wechselfolge von Ton-, Sand- und Kalksteinbänken des tieferen Unterjuras besteht, wurden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vor einer Bebauung dringend empfohlen. (An der Südwestecke des Baugebietes bilden die zu Rutschungen neigenden Tonsteine der Knollenmergel-Formation den Untergrund. In vielen Fällen greifen Rutschungen im Knollenmergel auch auf die überlagernden Gesteine des Unterjuras über. Dies gilt vor allem für Geländemulden und beim Vorhandensein von Wasseraustritten, wie es im Plangebiet der Fall ist).

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde daher ein Hinweis aufgenommen, nach dem objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind.

Weiter wurde ein Leitungsrecht zur Versorgung der Grundstücke beantragt, für die keine Anbindung an die öffentliche Verkehrswege vorgesehen ist.

Da das geplante Baufenster eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege hat, war somit ein Leitungsrecht unnötig. Sofern das Grundstück später einmal geteilt werden sollte, ist dies dann privatrechtlich zu lösen.

Von privater Seite wurde eine Erweiterung des Plangebietes beantragt, damit das Grundstück mit der Flst.Nr. 11664/5 ebenfalls bebaut werden kann. Eine Zufahrt ist über das Grundstück Uhlbacher Straße 42 vorhanden. Entlang der Uhlbacher Straße ist im westlichen Teil bis hinter das Gebäude 48 bereits eine zweireihige Bebauung vorgesehen. Da nun hinter dem Gebäude Uhlbacher Straße 46 eine Bebauung ermöglicht wird, soll diese bis zum Gebäude Uhlbacher Straße 40 fortgesetzt werden. Weil ab dem Gebäude Uhlbacher Straße 40 Richtung Osten das Baufenster um 6,50 m nach Norden versetzt ist, könnte dort ein natürlicher Übergang zwischen ein- und zweireihiger Bebauung erfolgen.

Der Antrag auf eine Bebauungsplanänderung für das Grundstück mit der Flst.Nr. 11664/5 betrifft nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Erforderlichkeit einer entsprechenden Änderung ist in einem separaten Bebauungsplan-Verfahren zu klären. Dazu wird der Antrag seitens der Verwaltung geprüft.

Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Die Flurstücke Nr. 11672 und 11672/2 liegen unmittelbar nebeneinander. Das Flurstück 11672 grenzt im Süden an die Uhlbacher Straße und ist mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut. Das Flurstück Nr. 11672/2 liegt in 2. Reihe zur Uhlbacher Straße und grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an. Eine formlose Anfrage der Eigentümer der beiden Flurstücke über die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes in bisher nicht überbaubarer Grundstücksfläche war der Anlass, die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich zu prüfen und die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären.

Da in westliche Richtung bereits ein Baufenster anschließt, das eine Bebauung in 2. Reihe vorsieht sowie auch in östlicher Richtung ab Hausnummer 34 entlang der Uhlbacher Straße eine Bebauung im rückwärtigen Bereich vorhanden ist, ist es zu vertreten, auf den Flurstücken ein weiteres Wohngebäude zuzulassen. Die geplante Wohnnutzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück bzw. den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Um auch künftig die Eingriffe mit Baumaßnahmen in die freie Landschaft so gering wie möglich zu halten, ist es angebracht, die innerhalb der Siedlungsflächen vorhandenen Potentiale zu nutzen. In diesem Sinne ist es vertretbar und sinnvoll, die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem neuen Baufenster zu überplanen um eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) ist alternativ mit einer Intensivierung der Nutzung, mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung oder einer Umwandlung zu einer Obstwiese zu rechnen, d. h. bezüglich der ökologischen Situation ist bei der Null-Variante eine Verschlechterung wie auch eine Verbesserung denkbar.