

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Dorfwiesen II“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfwiesen II“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfwiesen“ hat die Gemeinde Schlierbach im Jahr 2018 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung des gleichnamigen Gebietes zwischen der Seestraße und dem Schulzentrum geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Entwicklungsfläche „Dorfwiesen“ am südlichen Ortsrand.

Die Baugrundstücke der Gemeinde konnten seit der Erschließung erfolgreich vermarktet und bebaut werden. Somit stehen der Gemeinde derzeit keine weiteren Bauplätze mehr zur Verfügung. Gleichwohl die Gemeinde bestrebt ist, den Bedarf nach Wohnbauland durch verschiedenste Maßnahmen der Innenentwicklung zu befriedigen, so wird mittel- bis langfristig die Ausweisung eines zusätzlichen kleinen Wohngebietes notwendig sein.

In der Zwischenzeit hat sich durch die Bereitschaft zur Mitwirkung der Eigentümer des Grundstücks Seestraße 38 die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung des Gebietes „Dorfwiesen“ ergeben. Dieses Areal wurde in der Vergangenheit in Bezug auf die städtebaulichen Planung für das Gesamtgebiet bereits berücksichtigt, jedoch wurde die Fläche im Hinblick auf den Bebauungsplan „Dorfwiesen“ zunächst zurückgestellt.

Es ergibt sich nun für die Gemeinde die Möglichkeit, das Gebiet Dorfwiesen im Bereich der Bestandsbebauung am Ahornweg durch eine Neuordnung der Grundstücke zu erweitern. Dies eröffnet gleichzeitig auch die Möglichkeit der Erweiterung des gesamten Gebietes in Richtung Süden. Die Entwicklung soll dabei auf der östlichen Seite entlang der bestehenden Bebauung an der Seestraße erfolgen und eine zweite Zufahrtsmöglichkeit in das Gebiet schaffen. Der westliche Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche weist größere Streuobstbestände auf, welche gemäß § 33a NatSchG BW geschützt sind. Diese Flächen stehen somit für eine bauliche Entwicklung zunächst nicht zur Verfügung

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach - Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Norden bzw. Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Dorfwiesen“ mit Rechtskraft vom 24.08.2018. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan „Seestraße / Schlat“ mit Rechtskraft vom 21.04.1995. Beide Bebauungspläne setzen für die Grundstücke in ihren jeweiligen Geltungsbereichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.

#### 3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet selbst besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen dem Ahornweg und der Seestraße und umfasst ca. 1,2 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 3287, 3288, 3288/1, 3288/2, 3147, 3147/1, 3147/2, 3149, 3150, 3138 (teilweise), 3139/1 (teilweise), 3140/1 (teilweise), 3140/2 (teilweise), 3141 (teilweise) sowie 3300/13.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### 5 Bestand

##### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um Wiesengrundstücke mit vereinzelt Baumbestand. Südlich und westlich des Plangebietes verdichtet sich der Baumbestand deutlich zu Streuobstwiesen.

Auf der Ostseite des Plangebietes grenzt eine bestehende Wohnbebauung mit klassischen Einfamilienhäusern an. Im nördlichen Planbereich befindet sich darüber hinaus am Ahornweg ein bestehendes, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen. Dieses dient jedoch schon seit längerer Zeit ausschließlich zu Wohnzwecken.

##### 5.2 Topographie

Das Gelände steigt gleichmäßig in südlicher Richtung an.

##### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Südlich des Gebietes grenzt folgendes Schutzgebiet an:

- Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

##### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

##### 5.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Ahornweg und die Seestraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 500 m entfernt an der Gaiserstraße bzw. der Hattenhofer Straße.

##### 5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

##### 5.7 Denkmale

Kulturdenkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

##### 5.8 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## 6 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend VI. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

## 7 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für das Vorhabengebiet zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie dem näheren Umfeld kann ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht sicher ausgeschlossen werden. Die Gemeinde hat aus diesem Grund eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet in Auftrag gegeben.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

*„Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind. Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitataignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für die o.g. Arten und Artengruppen, die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs und geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.“*

### Ergebnisse - Vögel:

*Im Untersuchungsraum wurden natürliche Baumhöhlen festgestellt, welche als potenzielle Bruthabitats genutzt werden. Zudem wurden gefährdete Arten nachgewiesen, ein Teil davon mit Status Brutvogel. Beim Verlust der Brutplätze von gefährdeten Arten sind CEF-Maßnahmen, in Form von Nisthilfen, erforderlich. Zum Schutz der Höhlenbrüter gilt es die Rodungszeiten zu beachten, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.*

### Fledermäuse:

*Mit zahlreichen nachgewiesenen Fledermausarten, nach erfolgten Detektoruntersuchungen, weist das Gebiet ein vergleichsweise hohes Artenspektrum auf. Es konnten keine Quartiere in den Bäumen festgestellt werden.*

*Als Verminderungsmaßnahmen müssen die oben gelisteten Rodungszeiten (zur Vermeidung der Betroffenheit von Sommerquartier oder Tagesversteck) eingehalten werden. Ein Großteil der nachgewiesenen Arten gehört nicht zu den baumbewohnenden Arten und ist daher nicht betroffen, auch ziehende Arten wie der Große Abendsegler, die ihr Brutgebiet außerhalb des UGs haben, sind nur während der Zugzeit betroffen. Diese liegt jedoch außerhalb des angeordneten Zeitraums.*

### Holzbewohnende Käfer:

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Verdachtsbäume wurden untersucht. Dabei erfolgte kein Nachweis über ein Vorkommen des Eremiten.

### Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

### Fazit

Bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen ist nicht mit Bestandseinbußen und Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die geschützten Arten zu rechnen. Verbotstatbestände treten durch das Bauvorhaben nicht ein, weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch CEF-Maßnahmen notwendig. Neben der zwingenden Beachtung der gesetzlich geregelten Gehölzschonzeiten wird es für die Artengruppen der höhlenbrütenden Vögel erforderlich, künstliche Nisthilfen auszubringen. Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren, wenn die Planung hinreichend konkret ist näher definiert.

## **8 Planungsziele und Planungskonzeption**

Die Planung sieht die Fortführung der bereits im ersten Bauabschnitt vorgesehenen Stichstraße in östlicher Richtung vor. Im weiteren Verlauf soll diese in Richtung Süden schwenken und dort, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an die Seestraße anbinden. Dabei soll eine mögliche Erschließung der Flächen westlich des Plangebietes im Sinne einer Gesamtentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche berücksichtigt werden.

Im Norden des Plangebietes ist zwischen dem Ahornweg und der geplanten Erschließungsstraße eine verdichtete Bebauung mit bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen. Nach Süden hin sieht die städtebauliche Planung hingegen eine etwas kleinteiligere Bebauung mit 1 bis 2 Wohneinheiten je Gebäude vor. Um anfallendes Niederschlagswasser aus den Außengebieten zu fassen und schadlos abzuleiten wird am südlichen Rand des Plangebietes ein offener Graben vorgesehen. Gleichzeitig soll in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung entstehen, so dass sich das Gebiet in das vorhandene Landschaftsbild einfügt.

## **9 Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich. Die Gemeinde strebt an, einen möglichst hohen Anteil der Grundstücke in ihr Eigentum zu

## **10 Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 11.691 m<sup>2</sup> (ca. 1,2 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18