



Stadt Wildberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Vorderer Bergsteig“

Zusammenfassende Erklärung nach §10a (1) BauGB

10.10.2018



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Bürogemeinschaft Sippel.Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Freier Stadtplaner BDA, SRL

Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38

e-mail: info@sippel-netzwerk.de

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Im Zuge der dynamischen Entwicklung des Baugebiets Lindhalde II stehen derzeit in der Kernstadt Wildberg keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage aus der Eigenentwicklung und ausgehend aus regionalen Bedarfen bedient werden kann. Vor diesem Hintergrund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Bergsteig“ am Standort Efringen nördlich angrenzend an das bereits aufgesiedelte Quartier „Unterer Bergsteig“ eine ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption eröffnet werden, welche auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Städtebauliches Ziel innerhalb der Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung eines der Marktnachfrage angemessenen Wohnbauflächenpotenzials, welches an die bestehende bauliche Struktur des jüngst fertig aufgesiedelten Gebietes „Unterer Bergsteig“ andockt und diese hangaufwärts in Richtung Höhenweg und die dort vorhandenen und als Dorfgebiet anzusprechende Nutzungsstruktur vermittelt.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Aufstellungsbeschluss:

In seiner Sitzung am 23.11.2017 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß §2(1) BauGB gefasst, der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 (1) BauGB am 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1) und § 4(1) BauGB:

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand über eine öffentliche Auslegung vom 01.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 im Rathaus der Stadt Wildberg statt (Bekanntmachung am 28.02.2018).

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2018 bis einschließlich 26.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung zum Bebauungsplanvorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018 und die detaillierte Abwägungstabelle verwiesen.

Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung zur Entwurfsfassung ein.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wildberg am 17.05.2018 erfolgten die Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 08.06.2018 bis zum 13.07.2018 im Rathaus der Stadt Wildberg ausgelegt (Bekanntmachung am 29.05.2018).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) mit Schreiben vom 04.06.2018 bis zum 13.07.2018 den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 27.09.2018 wurde von Seiten des Gemeinderates der Stadt Wildberg die Abwägungsentscheidung zur Entwurfs-offenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Vorliegende Fachgutachten / Artenschutz

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Vorderer Bergsteig, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein mit Stand vom 20.06.2017
- Baugrunduntersuchung, BüroIfGS, Stuttgart, Stand 30.12.2017
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Vorderer Bergsteig mit integrierter EA-Bilanz und entsprechenden Bilanzierungstabellen Stand Entwurf 17.05.2017
- Maßnahmenkennblatt für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme aus Ökokonto „Waldrefugium Oberholz“ (Büro StadtLandFluss, Stand 18.01.2018)

Auf die jeweiligen Fachgutachten als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Zuge des Umweltberichts nach ausgehender Bestandserhebung folgende Aspekte ermittelt:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (Auszug aus Umweltbericht)

Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung

- **Schutzgut Arten und Biotope**
Vorhandene kleinteilige Obstwiesen mit teils älterem Baumbestand / Grünländer
- **Schutzgut Boden:**
Hohe Sensibilität aufgrund wertgebender Bodenfunktionen

Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung

- **Schutzgut Arten und Biotope:**
Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, bereits bebaute Flächen
- **Schutzgut Wasser**
Keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Wasserschutzgebiet, keine Lage im Zustrombereich der Wildberger Mineralquellen
- **Schutzgut Klima:**
Durchschnittliche Bedeutung für Kaltluftentstehung / kleinklimatische Melioration
- **Schutzgut Landschaftsbild:**
Insellage, Vorprägung durch angrenzende Bebauung
- **Schutzgut Mensch / Erholung:**
Fußweg mit vernetzender Funktion angrenzend
- **Landwirtschaft:**
Landwirtschaftliche Nutzung, Vorrangfläche Stufe II, innerörtliche Lage
- **Kultur- und Sachgüter:**
Landwirtschaftlicher Produktionsstandort (Grünland- und Ackernutzung)

Vorgesehene plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft** und im Zuge von **Pflanzgeboten** vorgesehen:

- **Maßnahme M 1 – Weiterentwicklung des Obstgehölzbestandes**

Im Zuge der Maßnahme soll die vorhandene Obstwiese erweitert und entwickelt werden. Hierzu ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und die Ansaat der bisherigen Ackerflächen vorgesehen. Der Unterwuchs ist durch extensive Bewirtschaftung mit Verzicht auf Düngung und zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes zur Aushagerung zu einer artenreichen Glatthaferwiese zu entwickeln. *Die Maßnahme dient vorrangig dem Schutzgut Arten und Biotope.*

- **Maßnahme M 2 – Einbindung des Retentionsbeckens**

Die Maßnahme hat das Ziel, das geplante Retentionsbecken im Süden des Gebiets in den angrenzenden Landschaftsraum einzubinden. Dazu ist vorgesehen, in den Randbereichen und auf den Böschungskanten (insgesamt auf mindestens 20% der Gesamtfläche des Retentionsbeckens) frei wachsende Laubgehölze heimischer standortgerechter Arten zu pflanzen. Angrenzend an das Retentionsbecken sind zudem Saumbereiche zu entwickeln. *Die Maßnahme dient vorrangig dem Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild und dem Schutzgut Arten und Biotope.*

- **Allgemeines Pflanzgebot**

Das allgemeine Pflanzgebot hat zum Ziel, die entstehenden privaten Freiflächen mit einer grünordnerischen Grundstruktur auszustatten und damit eine Anreicherung der privaten Freiflächen mit Gehölzen zu vollziehen. *Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild und Arten und Biotope, aber auch dem und dem Schutzgut Mensch / Erholung.*

- **Begrünung von Flach- und Pultdächern**

Die Maßgabe zur Begrünung von Flach- und Pultdächern dient einerseits dem Minimierungsgebot, ist aber auch Teil des Ausgleichs im Sinne der Pufferung des Wasserabflusses, der Erhöhung der Verdunstungseffekte und der Minimierung von Abstrahleffekten. *Die Maßgabe dient damit vorrangig dem Ausgleich in den Schutzgütern Wasser, Boden und Klima.*

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (abgestimmte Fassung, Stand 2005). Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden dabei die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

Dabei ergibt sich folgendes Ergebnis:

Bilanzierung Bestandszustand: 263.831 Wertpunkte

Bilanzierung Planungszustand: 140.877 Wertpunkte

Defizit im Vergleich zum Bestand: -122.954 Wertpunkte

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein deutliches Defizit verbleibt, welches über plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen aus der Reichsbodenschätzung (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **-216.121 Ökopunkten** zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Vorgesehene plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 339.075 Ökopunkten (122.954 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 216.121 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch plangebietsexterne Maßnahmen.

Dazu wird dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet:

Nr. 87 Waldrefugium im Gewinn „Oberholz“ (Flst. 2604, Gemarkung Gültlingen) mit einem Ausgleichspotenzial von insgesamt 389.480 Ökopunkten.

Maßnahmenbeschreibung der zugeordneten Ökokontomaßnahme: vgl. in der Anlage befindlicher Steckbrief (Büro StadtLandFluss, 2018)

Über die Zuordnung von 339.075 Ökopunkten kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzliche Standortwahl

Der Standort des Plangebietes war Teil der Alternativenprüfung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Wildberg 2030. In diesem Rahmen wurde ein Flächenpool im Zuge von vertiefenden Steckbriefen geprüft und eine planerische Bewertung vollzogen.

Im Stadtteil Effringen besteht aufgrund der vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen eine Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zudem konnte das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Lage der Freifläche innerhalb des Siedlungskörpers („Außenbereich im Innenbereich“) und der damit verbundenen Vorprägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen empfohlen werden. Im Hinblick auf die Umweltaspekte der Planung wurden im Vergleich zu anderen Gebieten zwar hohe Eingriffswirkungen festgestellt, durch die Lage innerhalb der Siedlung kommt es aber nicht zu einer Entwicklung in den unbebauten Außenbereich, was ebenfalls zu empfehlen ist. In der Folge wurde das Gebiet „Vorderer (oberer) Bergsteig“ im Jahre 2013 im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass keine anderen Entwicklungsoptionen vorhanden sind, da es sich beim Gebiet „Vorderer Bergsteig“ um die einzige geplante Wohnbaufläche in Effringen handelt. Im benachbarten Stadtteil Schönbronn wurden überhaupt keine neuen Wohnbauflächen vorgesehen. Das Gebiet ist zudem als Fortführung (2. Bauabschnitt) der bereits umgesetzten, südlich angrenzenden Erschließungsmaßnahme „Unterer Bergsteig“ zu sehen (vgl. städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2007).

Konkrete Standortsituation

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wurden alternative städtebauliche Entwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsoptionen erarbeitet. In der Summe beinhaltet der nun dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf die optimierteste Form der Ausnutzung unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zur Landwirtschaft und stellt damit eine möglichst effektive und flächensparende Entwicklungsabsicht dar.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1) und § 4(1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

Einwender1:

- *Hinweis auf beabsichtigte Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes über den genehmigten Tierbestand hinaus*
 - o Verweis auf bereits bestehende schützenswerte Wohnbebauung im Umfeld des Betriebes, welche die weitere Entwicklung bereits einschränkt, Berücksichtigung des bestehenden Tierbestandes durch geplante Baugebietsentwicklung

- *Verweis auf Datengrundlage des Stallklimadates im Kontext der Ausbreitungsrechnung und Forderung nach Berücksichtigung der Erweiterung des Tierbestandes über den genehmigten Bestand hinaus*
 - o Verweis auf Beruhen der Ausbreitungsrechnung auf dem genehmigten Tierbestand und Darlegung dieser Grundlage in grafischer Darstellung der Ausbreitungskarte in der Begründung
 - o Zur Erweiterung des Tierbestandes vgl. oben, Verweis auf vorhandene bauliche Entwicklungsoption im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes

- *Forderung der Herausnahme eines im Vorentwurf südlich des Höhenwegs zur Erschließung der südlich der Hofstelle liegenden Grünflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts*
 - o Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, stattdessen ohne Beeinflussung des landwirtschaftlichen Betriebes Erschließung der Grünfläche über eine im Stadteigentum befindliche Wegeparzelle vom Höhenweg aus

- *Verweis auf Nicht-Einbeziehung der Grundstücke in ein Umlegungsverfahren*
 - o Verweis auf das parallel zum Bebauungsplan laufendes Umlegungsverfahren, Verweis auf dortiges Nicht-Einbeziehen der Grundstücke des Einwenders in das Umlegungsverfahren

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

Landratsamt Calw

- *Hinweise auf Entwässerungskonzept / AKP*
 - o Verweis auf die bereits durch Erschließungsplanung abgestimmte Entwässerungskonzeption (wasserrechtliche Antragsunterlagen)

- *Hinweise zum gewünschten Angebot verdichteter Bauformen (Dichteaspekt)*
 - o Verweis auf festgesetzte offene Bauweise in Teilen des Plangebietes, Verweis auf standörtliche Situation des Plangebietes (Topografie, dezentrale Lage) und Gesamtkonzept mit Gebiet Unterer Bergsteig, in dessen Bereich bereits Geschosswohnungsbau umgesetzt wurde

- *Verweis auf Größe der Festsetzung eines Dorfgebietes, Hinweise zur abzusehenden Gebietsprägung und Empfehlung zur Nachsteuerung bei der Art der baulichen Nutzung*
 - o Reduzierung des Dorfgebietes auf die Teilbereiche, welche durch die Hofstelle eine Gebietsprägung erfahren, damit auch Vermeidung von Konfliktwirkungen zu dem östlich an die Straße Bergsteig angrenzenden Reinen Wohngebiet

- *Hinweise zur Festsetzung zur Pultdächern und Empfehlung zur Präzisierung*
 - o Anpassung / entsprechende Konkretisierung der Festsetzung A 2.2

- *Hinweise auf Festsetzungen zu Metalldächern und zum Waschen und Warten von Fahrzeugen*
 - o Ergänzung der Festsetzung A 12 entsprechend der Hinweise

- *Hinweise zur Gliederung der Gebietscharaktere im Hinblick auf den Immissionsschutz im Hinblick auch auf das östlich gelegene Reine Wohngebiet*
 - o Deutliche Rücknahme des Dorfgebietes auf die immissionsschutzrechtlich erforderlichen Teilbereiche, damit Sicherung einer Gebietsgliederung (Abfolge Dorfgebiet MD/Allgemeines Wohngebiet WA/Reines Wohngebiet WR) und entsprechender Schutzabstände.

- *Hinweise zur naturschutzrechtlichen Charakterisierung der vorhandenen Grünländer*
 - o Einbeziehung der Hinweise in die naturschutzrechtliche EA-Bilanzierung

- *Infragestellen der Erreichens des formulierten Entwicklungsziels der Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche*
 - o Beibehalten des Entwicklungsziels, jedoch aufgrund der Zweifel am realen Erreichen des Entwicklungsziels geringwertigere Bilanzierung des Zustands nach Plandurchführung in der EA-Bilanz
- *Anregung zur Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse*
 - o Aufnahme als Empfehlung in die Hinweise der textlichen Festsetzungen, jedoch keine Festsetzung, da keine artenschutzrechtliche Erforderlichkeit gegeben
- *Empfehlung der Herausnahme eines im Vorentwurf südlich des Höhenwegs zur Erschließung der südlich der Hofstelle liegenden Grünflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts*
 - o Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, stattdessen Erschließung der Grünfläche über eine im Stadteigentum befindliche Wegeparzelle vom Höhenweg aus
- *Hinweise zur Beachtung, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht durch einen Verlust von hofnahen Pachtflächen beeinträchtigt wird*
 - o Aus dem B-Plan heraus keine weitergehende Beeinträchtigung zu erkennen, die Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen abgewickelt
- *Hinweise auf Wertigkeit der vorhandenen Böden und Vermeidung weiterer Inanspruchnahmen durch Ausgleichsmaßnahmen*
 - o Verweis auf Oberbodenmanagement im Zuge der Erschließung. Aus dem B-Plan heraus keine weitergehende Beeinträchtigung zu erkennen, die Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen abgewickelt

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

- *Hinweise auf maximale Bauhöhe von 30,0m*
 - o Verweis auf deutlich geringer festgesetzte maximale Höhenentwicklung im Plangebiet

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- *Allgemeine Hinweis und Hinweise zur Geotechnik*
 - o Aufnahme der Hinweise zur Geotechnik in die Hinweise der textlichen Festsetzungen

Netze BW

- *Hinweise auf vorhandene Freileitungen im Bereich des Höhenwegs und Forderung der Herausnahme der Vorschrift des Verbots von Freileitungen*
 - o Herausnahme des Verbots für den Bereich entlang des Höhenwegs im Punkt C 7

- *Hinweise auf Erforderlichkeit einer Umspannstation im Plangebiet*
 - o Festsetzung einer Umspannstation in Abstimmung mit dem Versorgungsträger

- *Verweis auf Markblatt für Baumstandorte*
 - o Einbeziehung des Verweise in die Hinweise der textlichen Festsetzungen

- *Forderung der Aufnahme einer Regelung zum Aufstellen von Kabelverteilerschränken auf den privaten Baugrundstücken*
 - o Aufnahme in die textlichen Festsetzungen (*Hinweis: Die entsprechende Festsetzung wurde im Zuge der Bearbeitung nach Entwurfsoffenlage wieder herausgenommen (vgl. Reaktion auf Stellungnahme des Einwender 2 aus der Beteiligung nach §3(2) BauGB), da sie rechtlich nicht abbildbar ist. Es bestehen jedoch ausreichende Flächen zum Aufstellen von Kabelverteilerschränken im öffentlichen Raum und auf den der Stadt Wildberg im Zuge der Umlegung zugesprochenen Baugrundstücke, so dass hier kein materieller Nachteil entsteht. Eine entsprechende Abstimmung der Standorte für Kabelverteilerschränke auf den öffentlichen Grundstücken erfolgt zudem in direkter Abstimmung zwischen Erschließungsplanung und Leitungsträger*)

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Insgesamt konnten die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(2) und § 4(2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

Einwender 1:

- *Kritik am Standort des Regenrückhaltebeckens im Bereich einer Ausgleichsfläche aus dem B-Plan Unterer Bergsteig, Forderung nach Entschädigungszahlen*
 - o Verweis auf Entscheidungshoheit der Gemeinde einer Umwidmung der bisherigen Ausgleichsfläche als Regenrückhaltebecken durch Überplanung mit dem vorliegenden Bebauungsplan, Verweis auf vorgesehenen Ausgleich der bereits gepflanzten Gehölze über Anrechnung in der EA-Bilanz und Ausgleich im Plangebietsteil des B-Plan Vorderer Bergsteig, mithin Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange
 - o Verweis auf ausserhalb des B-Plan-Verfahrens zu regelnde Frage der Entschädigung

Einwender2:

- *Kritik an Rücknahme der Dorfgebietsflächen im Zuge des Entwurfs des Bebauungsplans und Forderung nach Wiedererweiterung der Dorfgebietsflächen zur Sicherstellung einer weitergehenden betrieblichen Entwicklung und als Sicherheitspuffer*
 - o Verweis auf bereits bestehende schützenswerte Wohnbebauung im Umfeld des Betriebes, welche die weitere Entwicklung bereits einschränkt und die mit dem angrenzenden Reinen Wohngebiet und der Bevietscharakteristik verbundenen Erforderlichkeit der Reduzierung des Dorfgebietes im Hinblick auf die Berücksichtigung der angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung des Reinen Wohngebietes (vgl. auch Stellungnahme des LRA Calw im Zuge der frühzeitigen Beteiligung oben).
 - o Verweis auf noch bestehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der bislang nicht baulich genutzten Flächenanteile entlang des Höhenwegs.
 - o Verweis auf nach Berechnung des Stallklimadienstes ausreichende Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der genehmigten landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. auch Stellungnahme des LRA Calw im Zuge der Entwurfsoffenlage unten).

- *Verweis auf nicht erkennbare Datengrundlage des Stallklimadates im Kontext der Ausbreitungsberechnung und Forderung nach Berücksichtigung der Erweiterung des Tierbestandes über den genehmigten Bestand hinaus*
 - o Verweis auf Beruhen der Ausbreitungsberechnung auf dem genehmigten Tierbestand und dem Betriebsinhaber bilateral aufgrund des Datenschutzes überlassene Datengrundlagen der Eingangsparameter
 - o Zur Erweiterung des Tierbestandes vgl. oben

- *Begrüßen der Herausnahme des im Vorentwurf südlich des Höhenwegs zur Erschließung der südlich der Hofstelle liegenden Grünflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, jedoch Verweis auf noch enthaltenen Passus in den textlichen Festsetzungen*
 - o Verweis auf bereits vollzogene Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Zuge des Entwurfs des Bebauungsplans aus der Plandarstellung
 - o Herausnahme des noch enthaltenen Verweises auf die Plandarstellung aus den textlichen Festsetzungen, was jedoch keine materiellen Wirkungen nach sich zieht, da das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bereits nicht mehr in der Plandarstellung enthalten war.

- *Forderung nach Herausnahme des Flst. 1065/1 aus der Widmung als Straßenverkehrsfläche*
 - o Verbleib des Flst als gewidmete Straßenverkehrsfläche zur Sicherstellung eines angemessenen Ausbaus der Straße Am Bergsteig

- *Forderung nach Herausnahme der maximalen Wandhöhe aus den Nutzungsschablonen*
 - o Festhalten an der Festsetzungen zu maximalen Wandhöhen, da diese neben den an den Bezugshöhen festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen eine städtebaulich erforderliche ergänzende Festsetzung beinhaltet, welche der Vermeidung von zu massiven Ansichtssituationen gerade in dem im Plangebiet deutlich geneigten Gelände durch Abgrabungen dient.

- *Forderung nach Herausnahme der Festsetzungen zur Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken auf Privatgrundstücken*
 - o Herausnahme der Festsetzung

- *Forderung nach Herausnahme der Festsetzung der maximalen Zahl an Wohneinheiten*
 - o Festhalten an den Festsetzungen, da diese eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines gut durchgrüntes, dörflich geprägten Wohngebietes sicherstellt und in diesem Rahmen eine zu massive bauliche Entwicklung vermeiden hilft. Diese würden entstehen durch die in der Konsequenz einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten folgende Anforderlichkeit des Nachweises von Stellplätzen entsprechend der Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften und zu massiven Eingriffen in die Vorfelder der Gebäude durch bauliche Nebenanlagen führen.

- *Forderung nach Herausnahme der Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen*
 - o Festhalten an den Festsetzungen, da diese Festsetzung eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes durch die entstehenden zusammenhängenden privaten Freiflächen absichert und dem städtebaulichen Ziel eines gut durchgrüntes, dörflich geprägten Wohngebietes dient.

Von Seiten der der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen hatten eine Relevanz zum Bebauungsplanentwurf:

Landratsamt Calw

- *Hinweise zur Löschwasserkonzeption*
 - o Darlegung der vorgesehenen Löschwasserkonzeption (Herstellen einer Ringleitung, Vorsehen Unterflurhydranten)

- *Hinweise zur Gliederung der Gebietscharaktere im Hinblick auf den Immissionsschutz im Hinblick auch auf das östlich gelegene Reine Wohngebiet*
 - o Verweis auf erfolgte Rücknahme des Dorfgebietes auf die immissionsschutzrechtlich erforderlichen Teilbereiche, damit Sicherung einer Gebietsgliederung (MD/WA/WR) und entsprechender Schutzabstände zur Vermeidung von nachteiligen Umwelteinwirkungen.

- *Nochmaliger Verweis, dass der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb an seinem jetzigen Standort bereits erheblichen Einschränkungen durch die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite unterworfen ist und Verweis, dass etwaige Erweiterungspläne im Bereich der vorhandenen Gebäude ohne besondere bauliche oder technische Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen aus Sicht des LRA Calw, Abt. Landwirtschaft nicht in Betracht kommen. Nach Auffassung des LRA Calw Abt. Landwirtschaft tritt durch den Bebauungsplan Vorderer Bergsteig keine Verschärfung der Situation ein: vgl. auch Stellungnahme Einwender 2 oben.*

- *Hinweise zur Beachtung, dass der Betrieb nicht durch einen Verlust von hofnahen Pachtflächen beeinträchtigt wird*
 - o vgl. Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung: Aus dem B-Plan heraus keine weitergehende Beeinträchtigung zu erkennen, die Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen abgewickelt

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht oder aber auf Stellungnahmen verwiesen, welche bereits in vorhergehenden Verfahrensschritten abgewogen wurden (vgl. oben).

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW und der der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW

Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erfolgten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wildberg am 27.09.2018

Gefertigt: Wildberg, 10.10.2018