

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0142-07  
„Wolfsbühl“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 0142-07 „Wolfsbühl“

Der Bebauungsplan Nr. 0142-07 „Wolfsbühl“ wurde am 15.03.2017 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander als Satzung beschlossen und ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist diesem eine „zusammenfassende Erklärung“ über die Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung,
- der Ergebnisse der Behördenbeteiligung,

und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizulegen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

## 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erheben, wurde durch eine Relevanzprüfung der notwendige Untersuchungsumfang ermittelt und im Anschluss daran eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die saP empfiehlt, dass die für die Erschließung notwendigen Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen 01. November und 01. März durchgeführt werden und kommt zum Ergebnis, dass es bei Umsetzung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zu keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens kommt.

Aufgrund der sehr hohen Brutvogeldichte empfiehlt die saP beim naturschutzfachlichen Ausgleich Maßnahmen zu wählen, durch die den betroffenen Brutvogelarten wieder geeignete Brutmöglichkeiten geschaffen werden (z.B. Schaffung strukturreicher gehölzbestandener Grünlandbestände). Dieser Empfehlung wurde bei der Gestaltung und Auswahl der naturschutzrechtlichen Maßnahmen gefolgt (s. nachfolgendes).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Grünordnungsplan erstellt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Eingriffe in und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung, Luft und Klima, Boden, Wasser ermittelt und bewertet.

Durch eine Vielzahl an Maßnahmen innerhalb des Plangebiets konnten negative Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, wasserdurchlässiger Befestigung von Wegen, offener Stellplätzen, Hofflächen und deren Zufahrten, Behandlung des Oberbodens, Dachbegrünung von Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, sowie durch verschiedenste Pflanzgebote und Pflanzbindungen im Plangebiet konnte die Auswirkung der Planung auf die Umwelt (Bodenversiegelung, Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen usw.) deutlich reduziert werden.

Durch die Pflanzgebote am Rand des Plangebietes, insbesondere der Flächen für die erforderlichen Regenrückhaltebecken am nördlichen Gebietsrand, können auch die von der saP angeregten strukturreichen, gehölzbestandenen Grünlandbestände als Brutmöglichkeiten für die betroffenen Vogelarten wieder geschaffen werden.

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes war jedoch nicht möglich. Zum Ausgleich der verbleibenden Defizite wurden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Durch die planinternen und planexternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Vollzug des B-Plans „Wolfsbühl“ auf ein vertretbares Maß reduziert.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan gingen eine Vielzahl von Stellungnahmen der Öffentlichkeit unterschiedlichster Zielrichtung ein. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden diese wie nachfolgend dargestellt behandelt.

### **2.1. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Erforderlichkeit des Gebietes wurde angezweifelt (demographischer Wandel) und das Gebiet insgesamt und an der besagten Stelle abgelehnt (Beeinträchtigung Lebensqualität, Flächenversiegelung, Belastung Fluglärm und Ostumfahrung). Die Anregung wurde nicht aufgenommen, das Gebiet wurde beibehalten. Im Zuge der 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde nachgewiesen, dass das Gebiet zur Schaffung von erforderlichem Wohnraumbedarf notwendig ist.

Der Erhalt des bestehenden Grasweges am bisherigen Rand der Kreuzäckersiedlung wurde angeregt. Die Anregung wurde aufgenommen und das städtebauliche Konzept angepasst, so dass der Grasweg, künftig als gebietsinterne Wegeverbindung, in Lage und Führung erhalten bleibt.

Die Erschließung des Plangebietes über das bestehende Straßennetz der Kreuzäckersiedlung wurde abgelehnt (wg. vermuteter unzumutbarer Auswirkungen für die Anwohner des Komberger Wegs und des Gmelinwegs). Es wurde angeregt alternative Erschließungsmöglichkeiten mit direkter Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz zu prüfen.

Aufgrund der Anregungen wurden noch einmal alle denkbaren Erschließungsvarianten geprüft und zur Unterstützung der Entscheidungsfindung ein Verkehrsgutachten erstellt.

Nach Betrachtung von und Abwägung zwischen den verschiedenen Varianten der Anbindung und äußeren Erschließung des Plangebietes hat sich die Anbindung des Baugebietes ausschließlich über das bestehende Verkehrssystem der Kreuzäckersiedlung (d.h. an den Gmelinweg und den Komberger Weg) als geeignetste und sinnvollste Variante gezeigt und wurde beibehalten.

Das Verkehrsgutachten hat darüber gezeigt, dass sich das Verkehrsaufkommen bei dieser Erschließungsvariante im Gmelinweg und Komberger Weg zwar erhöhen wird, dies jedoch in zumutbarer Höhe.

Es wurde die Ausweitung des Bebauungsplans bis zum nördlichen Fußweg abgeregelt. Mit Änderung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs wurde auch das Plangebiet nach Norden erweitert, die geplante Bebauung angepasst und der nordöstliche Gebietsrand anderes ausgestaltet.

Ebenfalls wurde angeregt das geplante Baugebiet deutlich nach Osten auszuweiten und die Bebauungs- und Erschließungskonzeption auf diesen vergrößerten Panbereich anzupassen. Eine derartige Siedlungsentwicklung ist derzeit nicht Ziel der Stadt Schwäbisch Hall. Aufgrund des Verkehrslandeplatzes sind Entwicklungen in Richtungen dieses auch deutlich beschränkt. Die Ausdehnung und Erschließung des Plangebietes wurde beibehalten.

Es wurde eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Kreuzäckersiedlung durch Schaffung einer direkten Zufahrt für Busse in das Plangebiet angeregt.

Die vorhandenen ÖPNV-Haltestellen „Seniorenwohnanlage“ an der Crailsheimer Straße sowie „Schulzentrum Ost“ an der Tüngentaler Straße sind für das neue Wohngebiet ausreichend und in fußläufig erreichbarer Entfernung gelegen. Eine Ausweitung des Busnetzes in das geplante Baugebiet war somit nicht geboten und nicht sinnvoll (zur verkehrlichen Anbindung des Baugebietes s. oben).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sah am Rand der bestehenden Siedlung die Arrondierung, aus planerischer Sicht ungünstig zugeschnittener Grundstücke, und damit einhergehend besserer baulicher Nutzung und Erschließung dieser vor. Diese Änderungen wurden von den betroffenen Eigentümern sämtlich abgelehnt.

Mit Änderung des städtebaulichen Konzeptes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgenommen (Reduzierung auf bislang baulich nicht genutzte Flächen). Somit wurden auch die Änderungen (Erschließung, Grundstückszuschnitt, Baugrenzen usw.) auf bestehenden Privatgrundstücken nicht weiterverfolgt.

## **2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Nähe des Baugebietes zum Flugplatz wurde bemängelt (Lärmbelastung). Ebenfalls wurden die Ergebnisse und Grundlagen des Lärmgutachten angezweifelt.

Für das geplante Wohngebiet wurde nachgewiesen, dass dieses mit dem Verkehrslandeplatz vereinbar ist (Hindernisanalyse, Lärmgutachten). Entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung wurde beibehalten.

Die Erschließung des Plangebietes über das bestehende Straßennetz der Kreuzäckersiedlung wird weiterhin abgelehnt (wg. vermuteter unzumutbarer Auswirkungen für die Anwohner des Komberger Wegs und des Gmelinwegs).

Nach Betrachtung von und Abwägung zwischen den verschiedenen Varianten der Anbindung und äußeren Erschließung des Plangebietes hat sich die Anbindung des Baugebietes ausschließlich über das bestehende Verkehrssystem der Kreuzäckersiedlung (d.h. an den Gmelinweg und den Komberger Weg) als geeignetste und sinnvollste Variante gezeigt und wurde beibehalten.

Das Verkehrsgutachten hat darüber gezeigt, dass sich das Verkehrsaufkommen bei dieser Erschließungsvariante im Gmelinweg und Komberger Weg zwar erhöhen wird, dies jedoch in zumutbarer Höhe. Die Planung wurde beibehalten.

Die Bebauung des Plangebiet wird aufgrund der Höhe, insbesondere im WA 1 mit maximalen Bauhöhen von 12,0 Metern, und der in Teilen des Plangebietes zulässigen Flachdächern abgelehnt.

Die gesamte Kreuzäckersiedlung besteht aus einer Mischung von Gebäuden unterschiedlichster Typologien, Dachformen und Bauhöhen. Diese Mischung ist im Bebauungsplan „Erweiterung Kreuzäcker 1965“ festgesetzt und wird mit der vorliegenden Planung fortgesetzt. Die geplante Mischung aus Flach- und Satteldachgebäuden sowie der geplanten Bauhöhen wurde beibehalten.

Das Gebiet wird weiterhin grundsätzlich abgelehnt (Beeinträchtigung Lebensqualität, Lärmbelastung, Verkehr usw.).

Im Zuge der 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde nachgewiesen, dass das Gebiet zur Schaffung von erforderlichem Wohnraumbedarf notwendig und nicht mit unzumutbaren Belastungen der angrenzenden Kreuzäckersiedlung verbunden ist. Die Planung wurde beibehalten.

Durch die Entwässerung des Plangebietes über den Leitungsbestand der Kreuzäckersiedlung wird eine Überflutung des Gebäudebestandes befürchtet.

Die Entwässerung wird regelgerecht erfolgen. Eine Gefährdung des Bestands ist damit nicht verbunden. Die Planung wurde beibehalten.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Verschiedene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Äußerungen zum Bebauungsplan aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat behandelt, unter allen betroffenen Belangen abgewogen und folgendermaßen im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **3.1. Frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Die geäußerten Bedenken des Regierungspräsidiums Stuttgart, des Regionalverbands und des Umweltzentrums bezüglich des Bedarfs an Wohnbauflächen konnten ausgeräumt werden. Im Zuge der 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Wohnbauflächenbedarf nachgewiesen.

Aufgrund der Nähe zum Verkehrslandeplatz wurde die Erstellung einer Hindernisanalyse und eines Lärmgutachtens angeregt.

Den Anregungen wurden nachgekommen, die Gutachten erstellt. Die sich ergebenden Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen im Plangebiet werden durch die geplante

Bebauung deutlich unterschritten. Entsprechende Festsetzungen zum passiver Lärmschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund des Hinweises des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) auf die Jungsteinzeitliche Siedlung im Bereich des Pangebietes wurden 2016 archäologischen Voruntersuchungen durchgeführt.

Die angeregten Hinweise (Landesamt für Geologie, Adolf Würth Airport) wurden aufgenommen (Geotechnik, Lage im beschränkten Bauschutzbereich, Beleuchtung von Hindernissen, Rückschnitt Bäume, Markierung und Meldepflicht Kräne).

Die von der Untere Landwirtschaftsbehörde bei Landratsamt geäußerten Bedenken wegen der vermuteten Existenzgefährdung der betroffenen Baumschule durch Entzug von Produktionsflächen konnten ausgeräumt werden. Mit der Baumschule wurde eine einvernehmliche Lösung erzielt, so dass der Fortbestand des Betriebes durch die Planung nicht gefährdet ist.

Die vom Landratsamt und dem Umweltzentrum angeregte artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nicht entgegenstehen.

Das Umweltzentrum wies auf Fehleinschätzungen bei der Bestandsbewertung im Umweltbericht hin. Diese wurden entsprechend behoben, die Bestandsbewertung angepasst.

Die Anregung der Telekom, auf die Festsetzung der Pflicht zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen zu verzichten, wurde nicht aufgenommen. Die Festsetzung hat städtebauliche Gründe mit dem Ziel ein qualitativ wertvolles Baugebiet zu erhalten und wurde beibehalten.

### **3.2. Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Unklarheiten bzgl. der Hindernisanalyse und des Lärmgutachtens konnten mit dem Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) geklärt werden. Sowohl die Deutsche Flugsicherung als auch das Ministerium für Verkehr als oberste Luftfahrtbehörde des Landes haben gegenüber dem RPS erklärt, dass sie gegen das Vorhaben mit den festgelegten Bauhöhen keine Bedenken bzw. grundsätzlich keine Einwände haben.

Die angeregten Hinweise des RPS zur Bewuchshöhenbeschränkung, Beseitigungspflicht, Risiko von Gebäudebeschädigungen durch Wirbelschleppen, mögliche Schadensersatzforderungen der Betreiber des Flughafengeländes gegenüber dem jeweiligen Störer wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde bei Landratsamt regte an, dass naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet beschränken bleiben sollten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich war jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu leisten.

Die vom Umweltzentrum angeregte weitergehende Randeingrünung des Plangebietes im Osten wurde nicht aufgenommen. Für ausreichende Eingrünung ist durch das festgesetzte flächenhafte Pflanzgebot entlang des Gebietsrandes gesorgt.

Ebenfalls nicht aufgenommen wurde die Anregung des Umweltzentrums am Nordrand der geplanten externen Ausgleichsflächen, aus artenschutzrechtlichen Gründen, zusätzlich eine Feldhecke zu pflanzen. Die festgesetzten Maßnahmen sind ausreichend. Im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird die Anregung jedoch erneut geprüft.

Der Bauernverband weist darauf hin, dass es sich bei der überplanten Fläche um äußerst wertvolle landwirtschaftliche Flächen handelt und, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzlich weitere wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen dürfen.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde im Zuge der 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans nachgewiesen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zur Befriedigung des Wohnflächenbedarfs erforderlich. Die Planung wurde beibehalten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich war nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu leisten. Es wurde jedoch darauf geachtet keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

#### **4. Planungsalternativen**

In der Stadt Schwäbisch Hall besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Bauplatzreserven der Stadt Schwäbisch Hall sind zwischenzeitlich erschöpft. Der Bedarf für das Wohngebiet wurde im Zuge der 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans nachgewiesen. Aufgrund der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit der durchaus vorhandenen Innenentwicklungspotentiale bestand zur Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative.

Das Bebauungsplanverfahren hat auch deutlich gezeigt, dass das Plangebiet als Wohngebiet geeignet ist.

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes wurde in verschiedensten Varianten geprüft. Die im Bebauungsplan aufgenommene Variante (Anbindung des Baugebietes über das bestehende Straßennetz des Kreuzäckersiedlung) hat sich als geeignetste Lösung (Flächenverbrauch, Kosten, Verkehrsaufkommen usw.) gezeigt.

Auch die innere Erschließung und die Art der Bebauung wurde in Varianten untersucht. Die gewählte innere Erschließung ist äußerst flächenschonend. Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Nähe des Verkehrslandeplatzes ist die Höhenentwicklung der Bebauung beschränkt.

Verdichtete Wohnformen im Norden des Plangebietes waren zur Schonung von Freiflächen und zur Schaffung von Wohnraum erforderlich, im übrigen Plangebiet aufgrund der Lage im beschränkten Bauschutzbereich des Flugplatzes, Ortsrandlage und Nachbarschaftsbebauung nicht geboten.

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

Stadt Schwäbisch Hall, den 31.05.2017

Peter Klink  
Erster Bürgermeister