



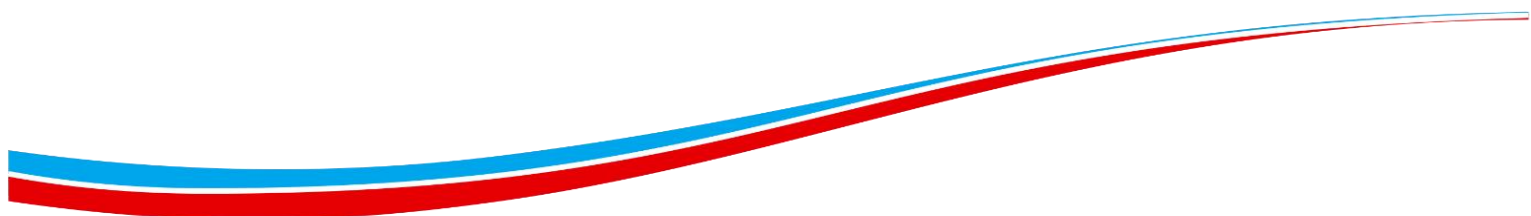
Große Kreisstadt  
Eisingen/Fils

# Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“

im Planbereich 15: Haarwiesen



# Vorbemerkung

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eislingen/Fils am 1. Oktober 2018 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Eislinger Zeitung am 21. März 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Erkundung der Baugrundverhältnisse eingeholt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Haarwiesen/Geren II – West“ wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung im Verfahren „Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“ wurde abgesehen, da entsprechend § 3 (1) S. 3 Nr. 2 BauGB diese auf der genannten Grundlage erfolgt ist. Eine Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde durchgeführt.

Entsprechend § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine *zusammenfassende Erklärung* beizufügen über die Art und Weise der Berücksichtigung:

- der Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse Behördenbeteiligung
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

## 1. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung in einen westlichen und einen östlichen Teil aufgrund der Artenschutzthematik aufgeteilt. Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erneut in die Bebauungspläne „Haarwiesen/ Geren II – West“ und „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ geteilt (Beschluss vom 23. April 2018). Grund hierfür war die Ankündigung einer Normenkontrolle aus der Nachbarschaft, um gegen die Ausweisung einer Kindertagesstätte im Rahmen des § 13b BauGB Verfahrens vorzugehen.

Die Ausweisung einer Kindertagesstätte im Rahmen des § 13b BauGB ist zwar nach Rechtsauffassung des Planungsamtes, der Rechtsberatung durch EWB Rechtsanwälte und Kommentierungen zum § 13b BauGB mit der Verfahrensart vereinbar, dies kann allerdings nur in einem zeitaufwendigen mehrstufigen gerichtlichen Prozess geklärt werden. Zur Verfahrensbeschleunigung wurde daher für die Kindertagesstätte ein „normales“ Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Hierfür war es erforderlich, das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ nach § 13b BauGB aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss im Vollverfahren zu treffen.

## 2. Umweltbelange

### **Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG für das Plangebiet „Haarwiesen/ Geren II“ mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Für den östlichen Teil (=außerhalb des Geltungsbereichs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch vorhabenbedingte Wirkungen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 4 BNatSchG bei den Artengruppen europäische Vogelarten und Fledermäuse, sowie bei artenschutzrechtlich relevanten Totholzbewohnenden Käferarten und evtl. Zauneidechsen berührt werden. Die konkrete Betroffenheit von streng geschützten Arten muss daher für den östlichen Teil des Plangebietes (Haarwiesen/Geren II) im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte können für den westlichen Teil des Plangebiets (= Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“) auf Grundlage der überschlägigen Betrachtung ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II“ in mehrere Bebauungsplanverfahren aufgeteilt (s. 1. Verfahren)

Detailliertere Informationen erhält die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Planungsamts Eisingen vom 16. November 2017.

### **Umweltprüfung, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Es wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Der Umweltbericht umfasst u.a. eine Bestandsanalyse des Plangebiets, eine Prognose der Wirkungen des Vorhabens auf betroffene Schutzgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von nachteiligen Wirkungen.

Durch das Vorhaben werden geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Biologische Vielfalt, Biotope, Pflanzen und Tiere, Mensch, Erholung- und Landschaftsbild erwartet. Mittlere Auswirkungen werden für das Schutzgut Fläche, hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet. Nach der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung (Schutzgut Boden und Schutzgut Biotope) ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 31.258 Ökopunkten. Um diese Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu minimieren, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vollflächige Dachbegrünung
- Bauseitiger Masseausgleich beim Oberboden
- Bodenkundliche Begleitung (Wiederverwertung Oberboden)
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Pflanzgebote auf privater städtischer Grünfläche
- Insektenverträgliche Beleuchtung

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen in Plangebiet reduziert. Die Bewertung der Schutzgüter ergibt keine Tatbestände, die gegen die künftige Bebauung sprechen. Da der Eingriff auch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, ist nachfolgende

planexterne Ausgleichsmaßnahme beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Biotope bzw. Schutzgut übergreifend vorzunehmen.

- Renaturierung Freizeitanlage mit Grillstelle am Riedwald

Die detaillierten Ergebnisse, Aussagen sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht des Planungsamts Eislingen/Fils vom 15. Mai 2018/erg. 15. August 2018 zu entnehmen.

### 3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Haarwiesen/Geren II“ nach § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Diese fand in der Zeit vom 13. Juli – 13. August 2018 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von Seiten der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Bebauungsdichte, Volumen und Höhe der Baukörper, städtebaulicher Störfaktor aufgrund Höhe und Volumen
- Mehrfamilienhäuser in Ortsrandlage, Geschosswohnungsbau müsse im Innenbereich erfolgen, Ortsrand auch aufgrund der Erreichbarkeit ungeeignet.
- Eingriff in Natur und Landschaft, Umweltschutz müsse Berücksichtigung finden trotz § 13b, da Klimaschutz, Orts- und Landschaftsbild und Erholungsfunktion massiv gestört würden, Konflikte des Artenschutzes können nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Westteil), Stellungnahmen zum Biotopverbund und Bodenschutz nur teilweise in Abwägung stattgegeben
- Zunahme von Verkehr und Lärm, Anbindung ÖPNV würde unterstellt, Verkehrsbelastung sei nicht hinreichend ermittelt und im Übrigen unzumutbar aufgrund von Lärm und Verkehrsmenge. Parkplatznot, Elterntaxis, Parksuchverkehr, Anzahl Stellplätze reichen nicht aus. Verkehrskonzept sei unverbindlich
- Aus dem Bebauungsplan Geren Teil A lasse sich eine Fortführung einer Einzel- und Doppelausbebauung bzw. eine lockere Bebauung ableiten. Vertrauensschaden und Wortbruch durch die Stadt
- Kumulationswirkung mit Klingengraben durch sowie West- und Ostteil
- Bedarf Wohnraum werde nicht begründet und sei im Übrigen durch andere Bauvorhaben und Bebauungsplanentwicklungen gedeckt, Prognose des StaLa bis 2023 gehe von geringerem Wachstum aus, Demografischer Wandel nicht berücksichtigt
- Warteliste für Wohnbauplätze begründe keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen von Geschosswohnungsbau.
- Wohnortwahl sei beliebig, wenn es in Eislingen keine Bauplätze gibt, suchen Interessenten anderswo in der Region, Bereitstellung von Bauplätzen für Interessenten aus der ganzen Region dürfe nicht Ziel der Bauleitplanung sein, regionales Aufrüsten mit Wohngebieten im Außenbereich
- Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b im Allgemeinen und Kita im Speziellen nicht zulässig

- Divergenz Planungsabsicht und Inhalt des Planentwurfs: Kita als Ziel des B-Plans ohne Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, vorgesehener Ideenwettbewerb, Kita ist nicht festgesetzt, Unsicherheit, was kommen könnte (Willkür)
- Bebauungsplan sei nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich
- Dem Planentwurf liegen weitergehende Planungsabsichten zugrunde ☐ Vorwegnahme einer Entscheidung der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen (Ausbau und einseitige Bebauung Fröbelstraße, Bus)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gelte besonders für Eislingen, da sie eine der dicht besiedelten Städte der Region ist (Bevölkerung, Siedlungs- und Verkehrsfläche)
- Normenkontrolle, da Planung rücksichtslos sei und Interesse der Mandanten unberücksichtigt blieben
- Grundfläche i. S. d. § 19 BauNVO nicht richtig berechnet.
- § 13b nur für Ausweisung Reiner Wohngebiete, Europarechtskonformität § 13 b BauGB unklar

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“ für die Dauer eines Monats (13. Juli – 13. August 2018) öffentlich ausgelegt. Es sind im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

## 4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB über die Planungen unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen fachlichen Stellungnahmen wurden soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt oder vom Gemeinderat im Rahmen der Abwägung aufgrund anderer Belange zurückgestellt.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen wesentlichen Stellungnahmen behandeln folgende Themenbereiche:

- Bodenschutz, Schutzgüter und Artenschutz, Landschaftsbild, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Erdwärmennutzung, Biotopverbund
- Landwirtschaft
- Liegenschaftskataster
- Belange der Leitungsträger
- Regionalplanung, Einwohnerdichte

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen wesentlichen Stellungnahmen behandeln folgende Themenbereiche:

- Umweltprüfung, Schutzgüter (insbesondere Boden) und Artenschutz, Landschaftsbild, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Liegenschaftskataster
- Belange der Leitungsträger

- Belange der Feuerwehr, Brandverhütung

Die genaue Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist der jeweiligen Abwägung zu entnehmen.

## 5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004 sind neben dem Bebauungsplan „Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“ keine weiteren Entwicklungspotenziale für Kindertageseinrichtungen festgesetzt. Im Eislinger Südosten gibt es keine verfügbaren Alternativflächen.

61-PLA/Pa 26.03.2019