

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 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 Bebauungsplanaufstellung

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.

Die Stadt Welzheim ist im Regionalplan Stuttgart in Plansatz 2.3.3. als Unterzentrum dargestellt und die Kernstadt des Unterzentrums Welzheim ist zum Zwecke einer Schwerpunktbildung und Stärkung des umgebenden ländlichen Raumes und zur Sicherung der Tragfähigkeit der Infrastruktur in diesem Raum in Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Stuttgart als Siedlungsbereich festgelegt. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Kernstadt von Welzheim und ist damit dem regionalplanerischen Siedlungsbereich zugehörig. Gemäß der landesplanerisch angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an geeigneten und infrastrukturell besonders ausgestatteten Standorten werden dabei regionalplanerisch Siedlungsbereiche in Form von Gemeinden oder Gemeindeteilen mit verstärkter Siedlungstätigkeit bestimmt. Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung. Innerhalb entsprechend festgelegter Gemeinden bzw. Gemeindeteile soll hier der rechnerisch über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenbedarf gebündelt werden, was am Standort Rötelfeld II vollzogen werden soll. Ein Teil der Entwicklungsfläche ist bereits mit dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan „Rötelfeld I“ überplant, die Erschließung ist in diesem Teilabschnitt bereits vollzogen und das Gebiet „Rötelfeld I“ ist vollständig verkauft und befindet sich aktuell in der Aufsiedlung. Anlass des Bebauungsplans bildete die im städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2005 dargelegte städtebauliche Absicht, aufbauend auf der Gebietsentwicklung Rötelfeld I in einem zweiten Bauabschnitt die Kompletterschließung des im Flächennutzungsplan enthaltenen Standortes Rötelfeld zu vollziehen. Die für das Gebiet Rötelfeld II erforderlichen Kanaltrassen sowie auch das Becken zur Pufferung des Regenwasserabflusses wurden bereits im Zuge der Gebietserschließung Rötelfeld I realisiert. Mit dem aufgestellten Bebauungsplan „Rötelfeld II“ wird entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Welzheim nun die übrige im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Entwicklungsfläche überplant. Die Frage der alternativ in Frage kommenden Flächenoptionen wurde dabei bereits mit der Entscheidung der Gesamtgebietsentwicklung Rötelfeld getroffen.

Konkreter Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans bildete die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Stadt Welzheim keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultierte in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Stadtentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten, um die Marktnachfrage zu befriedigen und hierdurch langfristig die kommunale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Die gewerbliche Entwicklung resultierte aus dem Ziel, dem angrenzenden Bestandsbetrieb eine langfristige städtebauliche Entwicklungsoption zu sichern.

Städtebauliches Ziel innerhalb der Bebauungsplanaufstellung war die Entwicklung eines in der Maßstäblichkeit angemessenen Wohnbauflächenpotenzials, welches sich einerseits städtebaulich an der angrenzenden Bestandssituation der Wohnbebauung entlang der Stettiner Straße und des Gebiets Rötelfeld orientiert, vor dem Hintergrund der Nachfrage nach preiswertem Mietwohnungsbau aber auch ein Angebot in diesem Marktsegment ermöglicht. Grundsätzliches städtebauliches Ziel war es, im Gebiet Rötelfeld II eine breite Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu vollziehen. Darüber hinaus bestand das städtebauliche Ziel, die Wohngebietsentwicklung immissionsschutzrechtlich mit den umliegenden Randnutzungen (Freizeitgelände mit Sporteinrichtungen, Umfahrungstrasse und gewerbliche Betriebe im Umfeld der Murrhardter Straße) abzustimmen und immissionsschutzrechtliche Konfliktwirkungen zu vermeiden. Schließlich bestand das Ziel, im Quartier zwischen Murrhardter Straße und Schillerstraße den bestehenden gewerblichen Betrieben bauliche Entwicklungsoptionen zur Sicherung der Betriebsstandorte abzusichern.

Grünordnerisch wurde die Zielsetzung verfolgt, eine gute fußläufige Durchwegung in Richtung des Freizeitgeländes und in Richtung des Stadtkerns von Welzheim sicherzustellen und das Freizeitgelände grünordnerisch ansprechend mit der baulichen Entwicklung zu verzahnen.

Darstellung des Verfahrensablaufs und der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde aufgrund seiner Lage im Außenbereich als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Begleitend zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung.

Aufstellungsbeschluss:

In seiner Sitzung am 20.06.2017 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß §2(1) BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst, der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 (1) BauGB am 07.07..2017 ortsüblich bekannt gemacht.

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

In seiner Sitzung am 20.06.2017 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung 2015 den Vorentwurf beraten und der Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Beteiligung gefasst.

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 11.07.2017 bis einschließlich 08.08.2017 im Rathaus der Stadt Welzheim statt (Bekanntmachung am 07.07.2017).

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit mit Schreiben vom 08.07.2017 bis einschließlich 14.08.2017 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.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen gingen von Seiten der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Beteiligung u.a. zu folgenden Themenkomplexen ein:

- Grundsätzliche Kritik an der Baulandentwicklung im Gebiet Rötelfeld II, Verweis auf fehlenden Bedarf und Vorrang der Innenentwicklung
- Verweis auf andere in Frage kommende Flächen mit geringerer Restriktionsdichte (Schallschutz, Altlasten, Aufwendungen für Infrastruktur) im Hinblick auf eine weitere Außenentwicklung
- Kritik an vorliegenden Gutachten (Schallschutzgutachten, Artenschutz, Altlasten, Baugrund / Hydrogeologie) hinsichtlich der Bearbeitungstiefe und Aussagenschärfe
- Kritik an beabsichtigter Ausweisung von Mischbauflächen westlich der Schillerstraße andockend an den Siedlungsbestand
- Kritik an Ausgreifen der wohnbaulichen Entwicklung in den Bereich der Auffüllung / Altlast Rötelsee und damit verbunden Hinweis auf weiterhin vorhandene Altlastenproblematik
- Kritik an beabsichtigter Verkleinerung des Sport- und Freizeitgeländes und Hinweis auf gesamtstädtische Bedeutung der Einrichtung
- Hinweis auf abzusehende Eingriffe in Schutzgüter, hier u.a. im Kontext des Biotopverbunds und Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Kritik an beabsichtigter Form der Wohnbebauung (verdichtete Individualwohnbauung, maximale Baulängen, Höhenentwicklung) angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbestand
- Kritik gewerblicher Entwicklung an der Murrhardter Straße

Auf die detaillierten Abwägungsinhalte in der jeweiligen Abwägungstabelle, welche Teil des kommunalen Beschlusses vom 05.12.2017 war, wird verwiesen.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen (Belangen ausserhalb des grundsätzlichen Einvernehmens mit der Planung) gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung u.a. von Seiten der Behörden zu folgenden Themenkomplexen ein:

- Frage nach Bäumen im Straßenraum / Spielflächen (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Baurechtliche Hinweise zu einzelnen Festsetzungen (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweis auf erforderliche Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses an Umfah-
rungsstrasse (Länge Linksabbieger) (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zum Mindestbreiten der Straßenräume im Plangebiet (LRA Rems-Murr-
Kreis)
- Hinweise auf Flächenentzug für die Landwirtschaft und Flurbilanz auch bei Aus-
gleichsmaßnahmen (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweis zur Sicherung des Naturdenkmals und der Alleebäume an der Murrhardter
Straße (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Einvernehmen mit Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, kein Er-
fordernis tiefergehender Untersuchungen (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (LRA Rems-Murr-
Kreis)
- Einvernehmen mit Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, Hinweise zur Fest-
setzung im Gewerbegebiet (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zum Bodenschutz (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zur Altlastensituation und Anregung zur Darstellung der Auffüllfläche und
Messung der aktuellen Deponiegase (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zur kommunalen Abwasserbeseitigung (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zur Gewässerbewirtschaftung / wasserrechtliches Verfahren (LRA Rems-
Murr-Kreis)
- Hinweise zur geologischen Ausgangssituation (Landesamt für Geologie, Rohstoffe
und Bergbau)
- Hinweis auf einzuhaltende Siedlungsdichte (Unterzentrum, Verband Region Stuttgart
und RP Stuttgart)
- Hinweise zum Bedarfsnachweis / Darlegung der Bevölkerungsentwicklung, / vorhan-
dene Baulandreserven / gewerblicher Bedarf (Regierungspräsidium Stuttgart)
- Hinweis auf Anbauabstand und Umsetzung des Lärmschutzes auf Kosten des Verur-
sachers und in Abstimmung mit RP (RP Stuttgart)
- Hinweis auf Übernahme des vorhandenen 20KV-Kabels in Plandarstellung (Netze
NGO)
- Hinweis auf Bauhöhen > 20, (Bundesnetzagentur)

- Hinweis auf Wasserverteilungsleitung und Steuerkabel im Bereich der Lärmschutzwälle und Sicherung der Zugänglichkeit (Zweckverband Wasserversorgung Menzlesmühle)

Auf die detaillierten Abwägungsinhalte in der jeweiligen Abwägungstabelle, welche Teil des kommunalen Beschlusses vom 05.12.2017 war, wird verwiesen.

Im Hinblick auf die vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden u.a. folgende Aspekte über die Entwurfsbearbeitung der Plandarstellung und den textlichen Festsetzungen angepasst:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Schillerstraße statt eines Mischgebietes
- Reduzierung der baulichen Dichte angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbestand im Hinblick auf die Höhenentwicklung (I+D statt II), die Bauweise (nur noch Einzel- und Doppelhäuser) und die Längenbeschränkung (Beschränkung auf nun nur noch max. 16m Gebäudelänge)
- Einbinden des Anbauabstands in die textlichen Festsetzungen
- Anpassung der textlichen Festsetzung auf das erweiterte Immissionsgutachten
- Einbindung der 20KV-Trasse in die Plandarstellung
- Hinweise zum Schutz des Naturdenkmals
- Pflanzbindungen für die Alleebäume entlang der Murrhardter Straße
- Einbindung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzungen zum Umgang mit der Altlast
- Darstellung der Auffüllung und des „kritischen Bereichs“ in der Plandarstellung
- Einbinden von Hinweisen zur Altlast / Auffüllung, zum „kritischen“ hydrogeologischen Bereich, zum Artenschutz und zur Umsetzung der Lärmschutzwand
- Korrekturen on Örtlichen Bauvorschriften
- Überarbeitung und inhaltliche Erweiterung des Schallschutzgutachtens
- Erarbeitung eines Gutachtens zur Gasmigrationsmessung im Kontext der Altlast Rötelsee
- Erarbeitung des Umweltberichts mit EA-Bilanz und Definition von plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen

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

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Welzheim am 05.12.2017 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 18.12.2017 bis zum 22.01.2018 im Rathaus der Stadt Welzheim ausgelegt (Bekanntmachung am 08.12.2017).

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 14.12.2017 mit Frist bis zum 22.01.2018 den Behörden und Nachbarkommunen in zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 06.03.2018 wurde von Seiten des Gemeinderates der Stadt Welzheim die Abwägungsentscheidung zur Entwurfsoffenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen gingen von Seiten der Öffentlichkeit im Zuge der Entwurfsoffenlage zu folgenden Themenkomplexen ein:

- Positive Bewertung der Berücksichtigung von Aspekten aus der frühzeitigen Beteiligung (bspw. u.a. die Umwidmung des Mischgebietes östlich der Schillerstraße in ein Allgemeines Wohngebiet, die weitergehende Anpassung der städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand zum Charakter des angrenzenden Siedlungsbestandes, die Weiterbearbeitung der Fachgutachten und Aussagen zur Gasmigration etc.).
- Weiterbestehende Kritik an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung andockend an den vorhandenen Siedlungsbestand nördlich der Stettiner Straße: Forderung nach einem noch weitergehenden Herunterzonen der städtebaulichen Struktur am Südrand des Gebietes Rötelfeld II andockend an den Siedlungsbestand und weitergehende Berücksichtigung nachbarlicher Belange im Sinne der Einsehbarkeit und Wahrung der vorhandenen Privatsphäre u.a. im Hinblick auf Bauweise, GRZ-Festsetzung, Dachaufbauten, Form von Garagen / Aufbauten auf Garagen etc. und die Gewähr der Vermeidung einer weitergehenden verkehrlichen Belastung durch Erschließung und Parkierung gefordert.
- Weitergehendes Hinterfragen mit Verweis auf die Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der grundlegenden Erfordernis des Bebauungsplans (Verweis auf Innenentwicklungspotenziale) und der Gebietsentwicklung am Standort Rötelfeld II vor dem Hintergrund alternativer standörtlicher Entwicklungsoptionen.

Auf die detaillierten Abwägungsinhalte in der jeweiligen Abwägungstabelle, welche Teil des kommunalen Beschlusses vom 06.03.2018 war, wird verwiesen.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen (Belangen ausserhalb des grundsätzlichen Einvernehmens mit der Planung und Verweise auf frühzeitige Beteiligung) gingen von Seiten der Behörden im Zuge der Entwurfsoffenlage von folgenden Seiten zu folgenden Themenkomplexen ein:

- Hinweise zur Sicherstellung einer baulichen Dichte auf der Ebene der Gesamtstadt (Verband Region Stuttgart)
- Hinweise zur Frage der Freiraumausstattung im Plangebiet (Kinderspielplatz, Straßenbäume) (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Redaktionelle Hinweise und Anregungen zu einzelnen Festsetzungen (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Anregungen zu den plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auch im Kontext der Landwirtschaft und des Bodenschutzes (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Einvernehmen zu den Aussagen zum Schallschutz (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zur Digitalisierung der Altablagerung und ein Einvernehmen zur Vorsorge im Bereich der nach der Orientierenden Untersuchung verunreinigten Bereiche (Gasmigrationsmessung) (LRA Rems-Murr-Kreis)
- Hinweise zur Wasserwirtschaft (LRA Rems-Murr-Kreis).

Auf die detaillierten Abwägungsinhalte in der jeweiligen Abwägungstabelle, welche Teil des kommunalen Beschlusses vom 06.03.2018 war, wird verwiesen.

In Reaktion auf die vorliegenden Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3(2) BauGB und §4 (2) BauGB und der Weiterbearbeitung der Entwurfsunterlagen wurden u.a. folgende Aspekte angepasst:

- Grundsätzliches Beibehalten der Festsetzungen gegenüber der Bestandsbebauung vor dem Hintergrund der bereits im Zuge der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Änderungen in der baulichen Dichte und der vorhandenen städtebaulichen Angemessenheit der Festsetzungen gegenüber dem angrenzenden Siedlungsbestand
- Grundsätzliches Beibehalten der Standortentwicklung Rötelfeld II vor dem Hintergrund des weiterhin dringenden Wohnraumbedarfs und auf Basis der vom Gemeinderat bereits im Zuge der Gebietsentwicklung Rötelfeld I beschlossenen Gesamtentwicklung des Gebietes Rötelfeld (vgl. städtebaulicher Gesamtentwurf Rötelfeld I und II)
- Anpassung der Plandarstellung im Hinblick auf die vom LRA Rems-Murr übermittelte Digitalisierung der Altablagerungsfläche
- Einbinden der Leitungstrasse der Wasserversorgung in die Plandarstellung
- Klarstellung der Festsetzung A 2.3 (Definition Vollgeschoss im Dachgeschoss)
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung A 16 (Maßgaben zur Verwertung bzw. Beseitigung des anfallenden Bodenaushubs nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen)

- Anpassung der Ermöglichung von Aufschüttungen / Abgrabungen von 1,0 auf 1,5m in Vorschrift B 6
- Klarstellung der Bewertung zur Altablagerung "Rötelsee" mit dem Handlungsbedarf "Belassen" und dem Kriterium "Neubewertung bei Nutzungsänderung" durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz unter Hinweise in Punkt C 7

Satzungsbeschlüsse

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Welzheim am 06.03.2018 wurde der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften gefasst. Aufgrund eines formalen Fehlers in Form einer fehlerhaften Vorlage der Plandarstellung des Bebauungsplans wurde am 24.04.2018 ein erneuter Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Zuge des Umweltberichts nach Bestandserhebung u.a. folgende Aspekte ermittelt (auf die detaillierte Beschreibung der Eingriffswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen):

Schutzgut Arten- und Biotope, Biotopverbund

- Inanspruchnahme vorhandener teils Wert gebender Grünlandflächen (ca. 3,02 ha, kein LRT-Lebensraumtyp) und Vielschnittwiesen sowie von Gehölzflächen im Umfeld des Lärmschutzwalls und des Sport- und Freizeitgeländes
- Verlust der Grünlandflächen im Kontext Ihrer Biotopverbundfunktion

Schutzgut Boden, landwirtschaftliche Belange

- Im Zuge der Aufsiedlung und der damit verbundenen Erschließung werden die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen in vollem Maße in Anspruch genommen und irreversibel zerstört. Inanspruchnahme von ca. 0,35 ha an mittel- bis hochwertigen Bodenstrukturen, ca. 2,12 ha an mittelwertigen Bodenstrukturen.
- Inanspruchnahme / Entzug von landwirtschaftlichen Flächen mit vorwiegendem Nutzungsaspekt von Grünlandflächen

Schutzgut Wasser

- Im Zuge der Aufsiedlung und der damit verbundenen Erschließung werden die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen in vollem Maße in Anspruch genommen und irreversibel zerstört. Inanspruchnahme von ca. 0,35 ha an mittel- bis hochwertigen Bodenstrukturen, ca. 2,12 ha an mittelwertigen Bodenstrukturen mit jeweils vorhandenen Bodenfunktionen (Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf / Filter- und Pufferfunktion).
- In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen, Pufferung des anfallenden Regenwassers vor Einleitung in Vorfluter.

Schutzgut Klima / Klimaschutz / Klimaschutzfolgenanpassung

- Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion (Funktion zur Kaltluftproduktion und kleinklimatische Meliorationsfunktion) und Erhöhung der Belastungswirkung durch Hausbrand und Verkehrsaufkommen.
- Klimaschutz: Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Baugrundstücke eine optimierte Süd- / Südwest-Orientierung zur Nutzung regenerativer Energien.
- Klimaschutzfolgenanpassung: Keine Probleme hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse im Sinne des Hochwasserschutzes.
- Ausreichende Freiflächenausstattung durch Sport- und Freizeitgelände.
- Sicherstellung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, dass die zukünftigen privaten und öffentlichen Freiflächen mit Landschaftselementen / Gehölzen angereichert werden und damit grünordnerisch zur Beschattung und Klimamelioration beitragen. Ausreichende

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

- Herausrücken des Siedlungsrandes an die Umfahungstrasse mit vorhandener Vorprägung durch Lärmschutzwall
- Auffüllen der noch vorhandenen unbebauten Fuge zwischen heutigem Siedlungsrand und Umfahungstrasse, Sicherung und Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitgeländes und der Bepflanzung als grünordnerische Elemente zur Einbindung in den Landschaftsraum

Schutzgut/ Erholung / Mensch

- Trotz räumlicher Verkleinerung funktionale Weiterentwicklung und freiraumplanerische Aufwertung des vorhandenen Sport- und Freizeitgeländes
- Aufbau neuer ergänzender Fußwegebeziehungen
- Sicherstellung der Vermeidung gesundheitlicher Folgewirkungen und Absicherung erforderliche Maßnahmen über den Bebauungsplan (Gutachten zu Lärmeinwirkungen und zum Aspekt der Altlast)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Keine abzusehenden Auswirkungen auf Kulturgüter

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:

- Pflanzgebot 1: Gestaltung der Böschungen im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes und zur grünordnerischen Einbindung des Retentionsbeckens
- Pflanzgebot 2: Pflanzgebot zu Gestaltung der Böschungen des Lärmschutzwalls
- Pflanzgebot 3: Pflanzgebot zu Einbindung der gewerblichen Bauflächen gegenüber dem Sport- und Freizeitgelände

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotop)

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Rechnerisches Ergebnis der Ausgangssituation:	734.705 Ökopunkte
Saldo im Zuge der Überplanung des Bestandsbebauungsplans:	383.347 Ökopunkte
Saldo im Vergleich zum Bestand:	- 351.358 Ökopunkte

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotop ein Defizit verbleibt, welches quantitativ über plangebietsexterne Maßnahmen zu kompensieren ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotop 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 der Reichsbodenschätzung. In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt – 244.864 Ökopunkten zu konstatieren.

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

Plangebietsexterner Ausgleich

Folgende plangebietsexterne Maßnahmen sind zum externen Ausgleich vorgesehen:

Flurstück 4882 und 4882/1 (18.791qm) westlich der L 1150 im Landschaftsraum nördlich angrenzend an das Plangebiet:

Vorgesehene Maßnahmen:

- Anlage Buntbrachestreifen ca. 360 lfdm x 15m Breite
- Auftrag von 20cm Oberboden bei Weiterführung der ackerbaulichen Nutzung

Flurstück 5011 (33.035qm) östlich der L 1150 im Landschaftsraum nördlich angrenzend an das Plangebiet:

Vorgesehene Maßnahmen:

- Anlage Buntbrachestreifen ca. 195 lfdm x 15m Breite
- Auftrag von 20cm Oberboden auf den ackerbaulich genutzten Flächen (kein Grünlandumbruch) bei Weiterführung der ackerbaulichen Nutzung
- Aushagerung und Extensivierung der bestehenden Grünlandteilflächen entlang der Landesstraße

Flurstück 4994 (15.039qm) in einem zum Leintal abfallenden Hangbereich südöstlich angrenzend an das Flst. 5011 im Landschaftsraum nördlich angrenzend an das Plangebiet:

Vorgesehene Maßnahmen:

- Anlage Buntbrachestreifen ca. 160 lfdm x 15m Breite
- Auftrag von 20cm Oberboden auf den heute ackerbaulich genutzten Flächen (kein Grünlandumbruch)
- Umwandlung der heute ackerbaulich genutzten Teilflächen in extensiv genutztes Grünland (Entwicklungsziel: Fettwiese mittlerer Standorte)
- Aushagerung und Extensivierung der bestehenden Grünlandteilflächen

Flurstück 4957 (17.626qm) in einem muldenförmigen Relief südöstlich angrenzend an das im Gewinn Blumenau als Biotop geschützte Feldgehölz mit gefasster Quelle:

Vorgesehene Maßnahmen:

- Anlage Buntbrachestreifen ca. 165 lfdm x 15m Breite
- Aushagerung und Extensivierung der bestehenden Grünlandteilflächen

Quantitative Wirkung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen

In der Summe kann über die plangebietsexternen Maßnahmen in den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden eine Gesamtkompensation von 613.164 Ökopunkten erreicht werden. Von dieser Gesamtquantität wird das Defizit aus dem Plangebiet Rötelfeld II vollumfänglich ausgeglichen und es verbleiben in der Summe 16.942 Ökopunkte für eine Zuordnung zu anderen Maßnahmen.

Fachgutachten

Die Beurteilung der Umweltbelange und der durch die Bebauungsplanfestsetzungen abzusehenden Umweltauswirkungen erfolgte eine Umweltprüfung im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichts, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit Bezug auf die Umweltbelange ergänzend zum Umweltbericht erarbeitet worden bzw. in diesen eingegangen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung / Relevanzprüfung zum zweiten Bauabschnitt des Gebiets Rötelfeld (Rötelfeld II) in Welzheim, Thomas Steinheber, Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett, Stand 26.10.2017
- Verkehrsuntersuchung zu den geplanten Wohngebieten Rötelfeld I/II und Erdgrube, BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand 02.11.2017
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Rötelfeld II, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 23.11.2017
- Hydrogeologisches Gutachten für das geplante Wohngebiet „Rötelfeld“ der Stadt Welzheim, TerraConceptConsult GmbH, Schlaitdorf, 29.12.1991
- Bodenkundliche Beurteilung / Nachtrag zum Hydrogeologischen Gutachten für die Baugebiete "Rötelfeld II und "Bei der hohen Tanne" vom Dezember 1991, TerraConceptConsult, Dezember 1992
- Eingrenzung des „kritischen“ Bereichs auf dem geplanten Baugebiet „Rötelfeld“ in Welzheim, TerraConceptConsult, Dezember 1993
- Orientierende Erkundung der Altablagerung „Rötelsee“, TerraConceptConsult GmbH, Schlaitdorf, April 1993
- Gasmigrationsmessungen, Baugebiet Rötelfeld 2, Welzheim Überschneidungsbereich östliches Baufenster zur Altablagerung auf dem zukünftigen Sportplatzgelände, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, Stand 10.10.2017

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Die Frage nach alternativen wohnbaulichen Entwicklungsoptionen außerhalb der Innenentwicklung wurde im Zuge der Alternativenprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans geprüft und abgewogen. In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass sich die vorhandenen Entwicklungsoptionen in der Kernstadt Welzheim alle in ähnlich vorhandenen standörtlichen Situationen, nämlich in den noch vorhandenen Fugen zwischen vorhandenen Siedlungsrändern und der Lage der Umfahrungstrasse befinden (Gebiete Rötelfeld, südlich Wasserturm und Erdgrube). Hierbei bestehen bei den Plangebieten Erdgrube und Rötelfeld relativ ähnliche standörtliche Ausgangsbedingungen (hoher Anteil an Grünlandflächen, Vorhandensein von Gehölzstrukturen), beim Gebiet südlich des Wasserturms ist eher mit geringwertigeren Ausgangsbedingungen zu rechnen.

Das Gebiet Rötelfeld II ist jedoch als Fortführung der bereits vollzogenen Erschließungsmaßnahme Rötelfeld I zu sehen, im Zuge derer die Gesamtauf siedlung (Rötelfeld I und II) vorgesehen ist (vgl. städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2005) und im Zuge derer auch bereits die erstellten Kanaltrassen auf die Gebietsentwicklung Rötelfeld II ausgerichtet waren.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen

Im Hinblick auf den konkreten Standort wurden auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs alternative gebietsbezogene Entwicklungsoptionen geprüft. Diese waren alle bereits darauf ausgerichtet waren, die vorhandenen Wert gebenden Gehölzstrukturen im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes, des Erdwalls und entlang der Murrhardter Straße zu sichern. Vor dem Hintergrund der vordefinierten Erschließungsstruktur (Anschlusspunkt zur Umfahungstrasse und an das Gebiet Rötelfeld I) sowie der bereits vorhandenen Kanaltrassen bleiben andere Optionen außen vor.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt dabei eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, die dazu beiträgt, eine möglichst effiziente Nutzung vorhandener Außenentwicklungsfläche sicherzustellen.

Gefertigt:

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Sippel, Stuttgart den 24.04.2018