

**2019/188**

öffentlich



Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:  
2018/235, 2019/004

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## **Bebauungsplan „Unterer Schützenrain“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.08-10**

- Aufhebung Aufstellungsbeschluss**
- Neuaufstellung Aufstellungsbeschluss**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

### **Beschlussvorschlag**

- 1.) Der Aufstellungsbeschluss „Unterer Schützenrain“, Planbereich 02.08-10 vom 30.01.2001 wird aufgehoben. (Anlage 2)
- 2.) Der Aufstellungsbeschluss wird für den Bebauungsplan „Unterer Schützenrain“ und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Planbereich 02.08-10 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in der veränderten Abgrenzung gefasst.  
Die Aufstellung erfolgt gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 17.10.2019 (Anlage 3)
- 3.) Nach Vorliegen der notwendigen Fachgutachten zum Bebauungsplan ist die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
---	---	---	---	---

Der Beschlussvorschlag hat keine finanziellen Auswirkungen.

### **Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

Im Jahr 2001 wurde ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren für den Planbereich 02.08-10 gefasst (Anlage 2). Das Bebauungsplanverfahren wurde bis heute nicht weiter fortgeführt und ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Der Gemeinderat hat zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beschlossen, Bebauungspläne aufzustellen. Das Plangebiet „Unterer Schützenrain“ wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung als Potentialfläche ermittelt. Das Bebauungsplanverfahren soll jetzt mit dem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet werden, um die Verfahrensvorteile des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB vor Aussetzung dieser gesetzlichen Möglichkeiten im nächsten Jahr noch nutzen zu können.

### **Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung:**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs geschaffen werden.

#### Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen
- den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnbauflächen.

#### Die allgemeinen Ziele und Zwecke des zukünftigen Plangebietes sind im Wesentlichen:

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- die Integration der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten und artenschutzrechtlichen Belange in der Planung

### **Ausgangslage:**

Der Gemeinderat hat auf der Grundlage eines interfraktionellen Antrags „Unterer Schützenrain“ (SV 2018/235) im Januar 2019 über die Ergebnisse einer „Alternativenprüfung zu wohnbaulichen Entwicklungsflächen (Berliner Straße, Hasensaul, Unterer Schützenrain) in der Kernstadt“ (SV 2019/004) abgestimmt und die Verwaltung beauftragt, Bebauungspläne für die „Berliner Straße“ und den „Unteren Schützenrain“ aufzustellen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplans notwendigen Gutachten sollten erstellt werden. Die Verwaltung hat daraufhin eine Habitatpotentialanalyse und verschiedene faunistische Erhebungen sowie eine Luftbildauswertung zu Kampfmitteln beauftragt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten im Plangebiet zu eruieren. Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen sind Ende 2019 zu erwarten.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13 a (1) Satz 2 BauGB von weniger als 10.000m<sup>2</sup> auch für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Verfahrensweise ist nur zulässig, wenn bis spätestens 31.12.2019 das Planverfahren förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2021 gefasst ist. Ansonsten ist alternativ das klassische (2- stufige) Bebauungsplanverfahren im Sinne von § 2 ff. BauGB anzuwenden.

Um die Vorteile des beschleunigten Verfahrens noch nutzen zu können, ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan deshalb zu diesem Zeitpunkt zu fassen.

#### Erste Ergebnisse der beauftragten Gutachten:

##### Kampfmittel:

Für einen Teilbereich der Fläche ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anders autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggarbeiten durchgeführt werden.

## Seite 3

### Faunistische Untersuchungen:

Faunistische Untersuchungen wurden für Vögel, Zauneidechsen, Fledermäuse, Haselmäuse, Feuerfalter und Totholzkäfer in Auftrag gegeben.

Die Begehung durch einen Spezialisten für Totholzkäfer hat ergeben, dass das Gebiet hier keine besondere Bedeutung hat. Ebenso wurden keine Vorkommen an Haselmäusen und Feuerfaltern im Plangebiet gefunden.

Mit den abschließenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist bis Ende des Jahres zu rechnen.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes:**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Leonberg und wird begrenzt durch die südliche Grenze der Feuerbacher Straße im Norden, sowie die Anliegerstraßen und Feldwege des „Unteren Schützenrain“ im Osten, Süden und Westen einschließlich der Verbindung zur Goethestraße mit den Flurstücken 1413/8, 1339/7, 1336/3. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan (Anlage 3) ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

### **Vorbereitende Bauleitplanung:**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kleine Teilfläche (Ks-I-07) mit einem Umfang von ca. 0,2 ha ist als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Wohnflächenbedarfsnachweis ist deshalb noch für die verbleibenden Flächen nach Feststellung der endgültigen Größenordnung des Baugebietes zu erstellen.

Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Standortalternativen:**

Im Rahmen der Alternativenprüfung wohnbaulicher Entwicklungsflächen in der Kernstadt wurden verschiedene Standorte (Berliner Straße, Hasensaul, Unterer Schützenrain) für die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum untersucht. Kriterien stellten neben städtebaulichen Kennzahlen, die ökologische Wertigkeit des Gebietes dar. Neben der „Berliner Straße“ wurde der „Untere Schützenrain“ als Flächen zur Weiterentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung beschlossen. Für den „Unteren Schützenrain“ wurde ein sehr hoher Ausgleichsbedarf oder eine starke bauliche Konzentration auf Teilflächen des Plangebietes ermittelt.

### **Anwendung des beschleunigten Verfahrens:**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ebenso anzuwenden. Voraussetzung ist, dass die anrechenbare Grundfläche weniger als 10 000 m<sup>2</sup> beträgt und es sich um Wohnbauflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren muss bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

## Seite 4

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

### **Entwässerung:**

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Gebiet muss zusammen mit dem Schmutzwasser aus dem übrigen Baugebiet „Unterer Schützenrain“ über ein Hebewerk der städtischen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Das Niederschlagswasser muss zurückgehalten bzw. versickert werden und gedrosselt in die Vorflut bzw. in ein Regenwasserkanalssystem eingeleitet werden. Die Drosselwasserabläufe können bis auf weiteres in die Straßenentwässerungsleitungen der B295 eingeleitet werden. Falls die vorhandene Regenrückhaltemulde im Plangebiet überbaut wird, ist ein entsprechender Rückhalteraum außerhalb oder an anderer Stelle des Plangebietes wieder herzustellen.

### **Umweltbelange:**

Im Plangebiet findet sich ein vergleichsweise hochwertiger und intensiver Baum- und Böschungssaumbestand. Bei den bestehenden Böschungen handelt es sich teilweise um besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG. Insoweit ist neben dem Bauleitplanverfahren auch eine Befreiung bzw. Ausnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwirken. Mit der Einbeziehung dieser Biotop in das Bebauungsplangebiet sind sehr hohe Anforderungen an den Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. an die besonders geschützten Biotop zu stellen. Aufgrund des vorhandenen (Streuobst-) Baumbestands werden derzeit spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Nach Vorliegen dieser Ergebnisse Ende 2019, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen klarer umrissen und der Bebauungsplanvorentwurf kann für die zur Verfügung stehenden Flächen erstellt werden. Im östlichen Bereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ an das Plangebiet an.

### **Weiteres Vorgehen:**

Vorbereitung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis spätestens 31.12.2019 sowie Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) bis spätestens 31.12.2021.

### **Anlage/n**

- 1 Verfahrensübersicht Bauleitplanung (öffentlich)
- 2 Unterer Schützenrain Aufhebungsbeschluss (öffentlich)
- 3 Unterer Schützenrain Geltungsbereich Bebauungsplan (öffentlich)