

Gemeinde Bondorf

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Öschelbronner Weg“

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

vom 19.02.2016

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Öschelbronner Weg“.

Auftraggeber:

Gemeinde Bondorf

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 19.02.2016

## 1. Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans und des Erlasses der Satzung über Örtliche Bauvorschriften ist die Schaffung von ca. 3,8 ha Wohnbaufläche, netto. Die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Baugebietes ergibt sich daraus, dass die Gemeinde Grundstücksinteressen keine Wohnbaugrundstücke mehr anbieten kann. Die in Bondorf vorhandenen Baulücken/freien Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und stehen für eine Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung. Im Weiteren ergibt sich die Erforderlichkeit der Planung durch den Bedarf einer direkten Anbindung des Bahnhofsbereichs mit P & R- Parkhaus an den Öschelbronner Weg. Auch die Aktivierung der privaten Grundstücke über die Bauplatzbörse der Gemeinde Bondorf (die Eigentümer wurden bereits zweimal angeschrieben) hatte keinen bzw. mit der Rückmeldung lediglich eines Grundstücks wenig Erfolg. Ferner betreibt die Gemeinde Bondorf seit rund 40 Jahren Innenentwicklung über die Ausweisung der Sanierungsgebiete Ortskern I bis III und aktuell im Sanierungsgebiet Ortskern IV. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden leer stehende Stallungen und Scheunen durch Wohngebäude ersetzt bzw. durch Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude neuer Wohnraum geschaffen. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Umnutzung werden mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ nahezu ausgeschöpft sein.

## 2. Verfahrensablauf

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	12.12.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	20.12.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am	30.01.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	07.02.2014
Informationsveranstaltung	12.02.2014
Öffentliche Auslegung	von 13.02.2014 bis 28.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	06.02.2014
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	10.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	18.07.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger)	von 28.07.2014 bis 12.09.2014
Öffentliche Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB (Behörden) mit Schreiben vom	15.07.2014
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	23.10.2014
In Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung am	28.11.2014

### **Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB**

Beschluss zur Durchführung des Ergänzungsverfahrens gem. § 214 (4) BauGB mit	
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	22.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	30.10.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger)	von 02.11.2015 bis 02.12.2015
Öffentliche Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB (Behörden) mit Schreiben vom	27.10.2015
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	18.02.2016
Rückwirkend In Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB i. V. m. § 2014 (4) BauGB	
durch Bekanntmachung vom 26.02.2016 zum	28.11.2014

## 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger fand am 12.02.2014 eine Informationsveranstaltung statt in der die Bürger Fragen zur Entwicklung des neuen Baugebietes stellen konnten. Die Möglichkeit sich über die Planungsziele und Planerforderlichkeit für das neue Baugebiet zu informieren nahmen 46 interessierte Bürgerinnen und Bürger wahr.

Im Wesentlichen hatten die Bürgerinnen und Bürger Fragen zur Bahnlinie als Lärmquelle, zum Verlust der Obstwiesen und geplanten Ersatzmaßnahmen, zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen, zu erforderlichen öffentlichen Stellplätzen und der Anbindung des Öschelbronner Weges an die Bahnhofstraße. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung lagen die Planunterlagen im Rathaus Bondorf für 2,5 Wochen öffentlich aus. In dieser Zeit gaben vier Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen schriftlich zur Planung ab. Wesentliche Anregung war, dass mit der Planung aus ökologischer Sicht versucht werden sollte, den Baumbestand entlang des Öschelbronner Weges (von der Querstraße zum Bahnhof bis zur Straße, die zum Tunnel führt) sowie des geplanten Grünstreifens am Bachlauf zu erhalten/zu vergrößern auch wenn dabei Bauplätze verloren gehen. Bei der Fortschreibung des Bebauungsplans wurde dieser Anregung in soweit gefolgt, dass die Bäume entlang des Bachlaufs und weitere Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden. Insgesamt können 33 Obstbäume dauerhaft erhalten werden und 28 Obstbäume für einen Zeitraum von 3-4 Jahren. Innerhalb diesem Zeitraum können die neu zu pflanzenden Obstbäume wachsen.

Ferner wurde das Plangebiet im Nordwesten reduziert und somit wird ein größerer Abstand zu Bahntrasse eingehalten.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 6. Februar 2014 über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Bebauungsplanverfahren informiert und gleichzeitig gebeten Anregungen und Bedenken

zur Planung zu äußern. Von insgesamt 28 angeschriebenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben zehn geantwortet und hatten davon acht Anregungen zur Planung.

Das Landratsamt hatte Anregung zum Umgang mit den Ergebnissen der Schalluntersuchung und dem Umfang der Umweltprüfung sowie den Ergebnissen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Ferner wurden Anregung zur Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den Örtlichen Bauvorschriften abgegeben, die im weiteren Planungsprozess bewertet wurden und in die Planung eingeflossen sind.

Die Offenlage des Entwurfs fand in der Zeit vom 28. Juli bis zum 12. September 2014 statt. Während dieser Zeit gingen eine Stellungnahme einer Bürgerin zum Planentwurf und eine Unterschriftensammlung der Bürger gegen die Ausweisung des Baugebietes ein. Vor Allem wurde die Erforderlichkeit des neuen Baugebietes in Frage gestellt und der dadurch entstehende Verlust der Obstbaumwiesen bemängelt. In der Abwägung der Belange spielte eine Rolle, dass die heutigen Obstbaumwiesen alle in privatem Besitz sind und der dauerhafte Erhalt der Wiesen dadurch nicht gesichert ist, da es für die Eigentümer der Wiesen keine Verpflichtung gibt abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die geplante neue Obstbaumwiese ersetzt den Verlust langfristig und nachhaltig, da die Flächen im Gemeindeeigentum bleiben und somit ein dauerhafter Erhalt gewährleistet werden kann. Neue Erkenntnisse zur Planung enthielten die Anregungen nicht.

Mit Schreiben vom 15.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten erneut zur Planung Stellung zu nehmen. Insgesamt äußerten sich 15 Behörden nochmals zur Planung wovon 5 Behörden Anmerkungen zu möglichen Klarstellungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften oder zu Ausführungen in der Begründung hatten.

5

---

Aufgrund der im Rahmen eines Petitionsverfahrens angeregten ergänzenden Untersuchungen zu den Auswirkungen des Bahnlärms auf das Plangebiet und den sich dadurch ergebenden Änderungen der Festsetzungen der Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und einer vom Petitionsausschuss angeregten Präzisierung der textlichen Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen, hat der Gemeinderat am 22.10.2015 beschlossen, ein Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum o. g. Bebauungsplan durchzuführen. Der Geltungsbereich für das Ergänzungsverfahren ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „ Am Öschelbronner Weg“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Ergänzungsverfahren fand in der Zeit vom 02.11.2015 bis zum 02.12.2015 statt. Das Landratsamt und das Regierungspräsidium wurden als betroffene Behörden über die Offenlage unterrichtet und erneut am Verfahren beteiligt.

Es ging eine Stellungnahme der Bürgerinitiative „Fortbestand der Nachhaltigkeit am Öschelbronner Weg“ ein. Die Stellungnahme enthielt wiederholt Anregungen zum aktiven Lärmschutz entlang der Bahntrasse.

Ausschlaggebend für die Festsetzung von ausschließlich passivem Schallschutz war, dass ein effektiver aktiver Lärmschutz nur durch eine über die ganze Bahnstrecke durchgängige Lärmschutzwand möglichst nahe am Gleiskörper, d. h. auf der Dammkrone die gewünschte Reduzierung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet hätte. Da die Dammkrone zwischen 4,0 m und 15,0 m über dem zukünftigen Wohngebiet liegt, würde eine zusätzlich mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand die bereits heute vorhandene abtrennende Wirkung des Bahndamms im Übergang zur freien Landschaft zusätzlich verstärken.

Das Landratsamt und das Regierungspräsidium hatten keine Anregungen, die zu weiteren Änderungen der Festsetzungen führten.

## 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

(Allgemeinverständliche Zusammenfassung)

Die Gemeinde Bondorf plant die Ausweisung eines Baugebietes zwischen Bahnlinie und Öschelbronner Weg mit einem Geltungsbereich von 4,85 ha als allgemeines Wohngebiet und die Anlage eines P+R Parkplatzes. Zum geplanten Baugebiet wird ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB mit integrierten grünordnerischen Maßnahmen und artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt. 2015 wurde der Umweltbericht um die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung ergänzt.

6

### **Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Das Untersuchungsgebiet liegt im lößüberdeckten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Korn-  
gäu. Über Löß und aus Verwitterungsboden bildeten sich im Untersuchungsgebiet Lehm Böden, die als Standort für Kulturpflanzen und als Filter/Puffer eine mittlere bis hohe Bedeutung haben. Die Retentionsfunktion ist gering bis hoch. Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation sind die mäßig trockenen Böden nördlich des temporär wasser-führenden Brühlgrabens hoch bedeutend. Das geplante Baugebiet liegt im Wasserschutz-gebiet Schutzzone IIIA und IIIB. Die Talaue ist rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet.

Die Flächen nördlich des Brühlgrabens und südlich der Bahnunterführung sind strukturreich mit Obstwiesen und -weiden. Der Obstbestand ist alt mit hohem Totholzanteil und Baumhöhlen, es gibt nur wenige Neupflanzungen. Bereichsweise wächst der Knöllchen-Steinbrech (Vorwarnliste, besonders geschützt nach BArtSchVO). Kleinflächig sind artenreiche Wiesen (FFH-Lebensraumtyp „magere Flachlandmähwiesen“) ausgebildet. Hecken aus heimischen und nicht heimischen Arten wachsen am Öschelbronner Weg und auf dem Bahndamm. Der nördliche Bereich des geplanten Baugebietes wird ackerbaulich genutzt, es gibt einen Brutverdacht für die Feldlerche.

Die Obstwiesen sind Jagdhabitat für 7 Fledermausarten (alle Arten streng geschützt, darunter das vom Aussterben bedrohte Graue Langohr) und Bruthabitat für Vogelarten der Vorwarnliste (keine

streng geschützten Arten). Mehrere Obstbäume und Schuppen werden als Fledermausquartiere (Männchen- und Balzquartiere) genutzt. Am Bahndamm wurde die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Der Brühlgraben ist Laichhabitat für Grasfrosch, Bergmolch und Erdkröte (besonders geschützt).

Im Geltungsbereich und angrenzend sind keine Schutzgebiete für Natur- oder Landschafts-schutz ausgewiesen.

Die ortsrandnahen Freiflächen mit landschaftsprägendem, altem Baumbestand haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung. Eine Vorbelastung besteht durch die Schallemissionen der Bahnlinie. Im Bestand sind ca. 45 % des geplanten Baugebietes tags > 55 dB(A) verlärm. Weitere 35 % liegen im Bereich zwischen 55 und 57 dB(A). Eine erhebliche Überschreitung des Orientierungswertes für Grünflächen mit > 2 dB(A) wird auf 20 % der Fläche erreicht.

#### **Umweltauswirkungen/Artenschutz**

Durch das geplante Baugebiet werden in einem Wasserschutzgebiet 1,95 ha Böden versiegelt. Die Böden haben überwiegend eine hohe Filter- und Pufferfunktion, mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und geringe bis hohe Retentionsfähigkeit. Nördlich des Brühlgrabens werden Böden mit besonderer Standortfunktion für naturnahe Vegetation versiegelt. Die Freiflächen haben eine bedeutende Klimaaktivität.

7

---

Auf 1,37 ha wird in Wiesen und Weiden überwiegend mit altem Obstbaumbestand und Habitatfunktion für Brutvogelarten der Vorwarnliste eingegriffen. Bereichsweise wächst der besonders geschützte Knöllchen-Steinbrech. Auf einer Fläche von 470 m<sup>2</sup> wird in eine artenreiche Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) eingegriffen. Feldhecken und Gebüsche mit heimischen und nicht heimischen Arten werden auf 0,1 ha gerodet.

Für Fledermäuse gehen insgesamt 2,16 ha Jagdhabitat verloren (Obstwiesen, -weiden, Gärten). Dies ist insbesondere für das auf siedlungsnahen Jagdhabitaten angewiesene und vom Aussterben bedrohte Graue Langohr erheblich. Durch die Rodung von alten Obstbäumen gehen genutzte und potenzielle Quartiere in Bäumen und Schuppen verloren.

In den temporär wasserführenden Brühlgraben wird nicht eingegriffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Vögel und Fledermäuse) werden durch Schutzmaßnahmen (Rodung der Gehölze nach Überprüfung im Winter) und durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen vermieden (Neuanlage Obstwiesen, Quartiere und Nisthilfen). Der Knöllchen-Steinbrech ist besonders geschützt nach BArtSchV, der Verbotstatbestand wird nicht ausgelöst.

Das geplante Baugebiet verursacht den Verlust z.T. landschaftlich hochwertiger Bereiche mit siedlungsnaher Erholungsfunktion, die jedoch auf Teilflächen durch die Schallimmissionen vor allem der Bahn vorbelastet ist.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete wird in einem großen Teil des geplanten Baugebietes überschritten, nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich überschritten. Zur Verringerung der Schallimmissionen wurden aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie (bis zu 4 m hohe Lärmschutzwände) und am geplanten öffentlichen Parkplatz geprüft: Die Lärmbelastungen können um max. 8 bzw. 11 dB(A) gesenkt werden, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nachts dennoch im gesamten Baugebiet überschritten und es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Landschaftsbild würde durch eine bis zu 4 m hohe Lärmschutzwand auf der Bahnböschung erheblich beeinträchtigt werden.

Durch Gewerbelärm wird im Bereich des Gartencenters im Süden des geplanten Baugebietes im Bestand eine erhebliche Überschreitung des Richtwertes der TA-Lärm verursacht. Der Betreiber ist nach den Bestimmungen der TA Lärm verpflichtet, die Schallemissionen bei Nacht um mindestens 19 dB(A) abzusenken. Wird diese Absenkung in der schalltechnischen Berechnung berücksichtigt, so werden weder tagsüber noch nachts Richtwerte bzw. zulässige maximale Spitzenpegel der TA Lärm überschritten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

An das Baugebiet angrenzende Biotope/Gehölze werden in der Bauzeit geschützt. Gehölze werden im Winter nach Überprüfung durch einen Fachgutachter gerodet (Fledermäuse).

33 Obstbäume werden dauerhaft erhalten. 28 Obstbäume werden für einen Zeitraum von 3-4 Jahren erhalten.

Lichtemissionen und Beeinträchtigungen von Fledermausflugrouten am Bahndamm/geplanten Parkplatz werden vermieden.

Zur Verminderung der Lärmbelastungen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den errechneten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

### **Maßnahmen zur Kompensation**

Angrenzend an das Baugebiet sowie auf öffentlichen Grünflächen im Baugebiet werden als vorgezogene Maßnahme Hochstammobstbäume gepflanzt und artenreiches Grünland entwickelt (2,3 ha). In vorhandenen Obstwiesen am Ortsrand von Bondorf werden ebenfalls vorgezogen 50 Fledermauskästen und 20 Nistkästen für Vögel angebracht.



Im Baugebiet und am Rand werden Hecken und Einzelbäume gepflanzt. (17 St./0,1 ha). Ein Teil der gerodeten Obstbäume verbleibt als Totholz im Gebiet.

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation wird durch eine Umweltbauleitung gesichert, für die Kontrolle der Funktionsfähigkeit ist ein Monitoring vorzusehen.

### **Fazit**

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) werden nicht ausgelöst.

Bondorf, den 19.02.2016



---

Bernd Dürr, Bürgermeister