

Stadtverwaltung Weinstadt  
Stadtplanungsamt  
Herrn Dirk Wagner  
Poststraße 17  
71384 Weinstadt  
d.wagner@weinstadt.de

**Antrag an das Regierungspräsidium Stuttgart  
auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen  
Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG  
Bebauungsplan Halde V, Stadt Weinstadt**

Mai 2017

**Unter fachlicher Begleitung durch:**

Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung (Filderstadt)

*Michael Bräunicke (Dipl.-Biologe), Jürgen Trautner (Landschaftsökologe)*

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 4 BNatSchG) .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>Betroffenheit der Zauneidechse und Maßnahmenkonzept .....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG .....</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>Zusammenfassender Tenor des Antrags auf artenschutzrechtliche Ausnahme.....</b>	<b>13</b>

### Separate Anlage

BRÄUNICKE, M. (2016): Weinstadt-Endersbach, Bebauungsplan „Halde V“ – Artenschutzfachliche Beurteilung: 48 S.

## **I. Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 4 BNatSchG)**

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung „Halde V“ in Weinstadt-Endersbach stellt die Stadt Weinstadt den folgenden Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

- Beantragt wird eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG (in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben).
- Der Antrag bezieht sich auf die Zauneidechse, eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
- Für diese Art ist die Verwirklichung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG auf Basis der artenschutzfachlichen Beurteilung (s. a. Anlage) zu erwarten.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für weitere, im Projektgebiet betroffene Arten, ist nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten bzw. kann durch entsprechende Maßnahmen – einschließlich solcher zum vorgezogenen Funktionserhalt im Sinne des § 44 Abs. 5 – vermieden werden. Für die Zauneidechse ist, neben der Umsetzungsbegleitung der Baumaßnahme, zudem ein Monitoring vorgesehen.

Eine ausführliche Darstellung und Begründung des geplanten Vorhabens, die Darstellung der berührten Verbotstatbestände, die für die Arten vorgesehenen Maßnahmen sowie die Begründung des Erfordernisses der Ausnahme erfolgen nachstehend. Ebenso wird dargestellt, dass die Ausnahmegründe und fachlichen Rahmenbedingungen für eine Ausnahme nach Sicht des Antragstellers erfüllt werden.

Erster Bürgermeister Thomas Deißler

Ort/Datum

## II. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Weinstadt plant die Bebauung/Umgestaltung des Bereichs „Halde V“ in Weinstadt-Endersbach (zur Lage siehe Abb. 1). Das Gebiet Halde V umfasst knapp 5 ha und wird voraussichtlich Wohnraum für ca. 420-450 Einwohner bieten. Das Wohngebiet soll neben familiengerechtem Wohnen auch altersgerechtes Wohnen umfassen. Hierbei soll das Gebiet des Bebauungsplanes für die Planung weitestgehend in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende Konzeption wurde vom Architekturbüro Baldau (Stuttgart) erarbeitet.

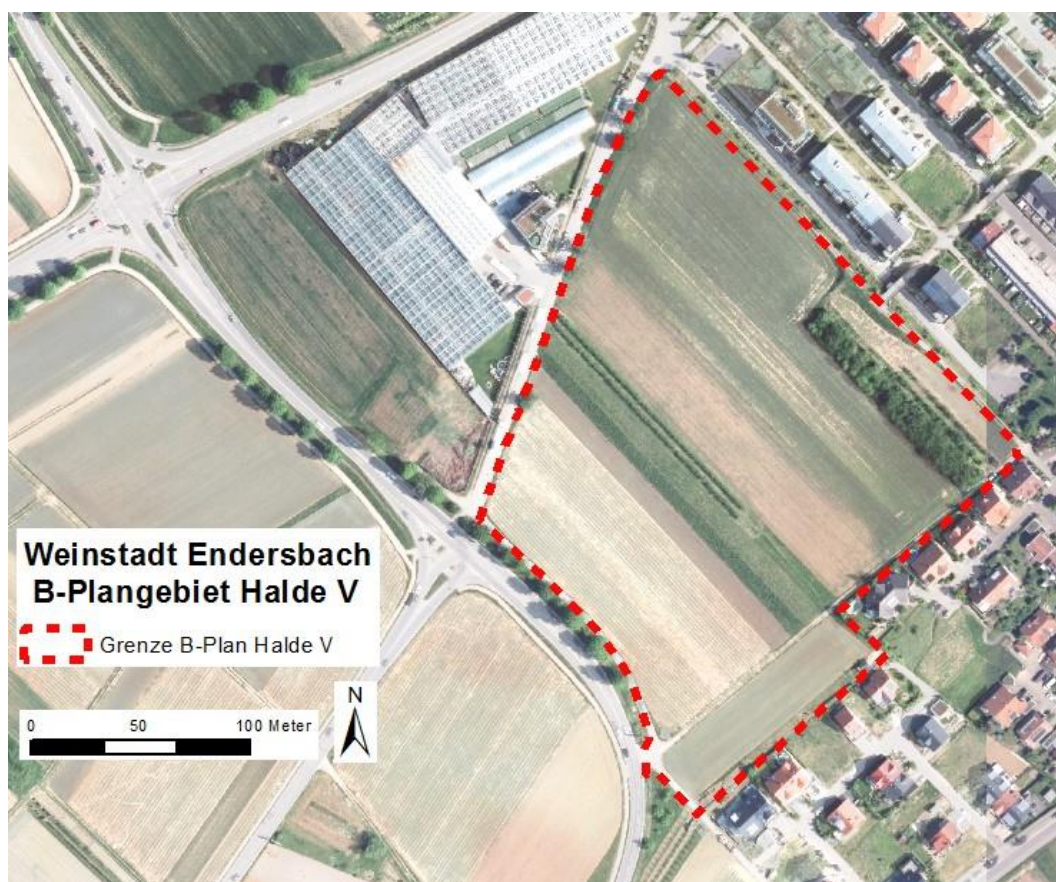


Abb. 1 Lage des Bebauungsplangebietes „Halde V“ in Weinstadt-Endersbach [Abbildungsgrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))].

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit v. a. durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt (v.a. Äcker), daneben finden sich noch ein (eingezäunter) Garten mit teilweise älterem Obstbaumbestand, junge Brachestrukturen und ein kleinflächiger Altgrasbestand. Da mit geschützten Arten der Fauna zu rechnen war, wurde von der Stadt Weinstadt ein Artenschutzfachgutachten beauftragt, in dessen Rahmen europäische Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter untersucht wurden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sowie die artenschutzfachliche Beurtei-

lung sind in BRÄUNICKE (2016) dargestellt. Durch das Vorhaben sind die vier untersuchten Arten / Artengruppen in unterschiedlichem Maße betroffen, wobei die artenschutzrechtlichen Konflikte überwiegend durch vorgezogen durchzuführende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) bewältigt werden können. Lediglich bei der Zauneidechse wird aufgrund der spezifischen räumlichen Situation ein entsprechendes Vorgehen aus fachlicher Sicht als unzureichend beurteilt, so dass für diese Art eine Ausnahme beantragt wird (s. u.).

Für die Realisierung der Maßnahmen, einschließlich einer Zauneidechsenmaßnahme im Rahmen der Ausnahme, stehen bereits geeignete Flächen zur Verfügung, die im Eigentum der Stadt Weinstadt sind. Das Maßnahmenkonzept wurde am 13.04.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Waiblingen) abgestimmt. Diese Behörde stimmt dem dargelegten Vorgehen zu.

### **III. Betroffenheit der Zauneidechse und Maßnahmenkonzept**

Siehe hierzu primär den als Anlage vorliegenden Fachbericht von 2016 (separates Dokument).

Hinsichtlich des Maßnahmenkonzepts ergeben sich, gegenüber den Darstellungen im Artenschutzfachbeitrag, noch folgende Änderungen.

#### **Änderungen des Maßnahmenkonzepts:**

- Alle geplanten Maßnahmenflächen liegen mit Ausnahme der Standorte für Nistkästen außerhalb des B-Plan-Gebietes Halde V (s. Anlage I).
- Aufgrund der erforderlichen planexternen Umsetzung der Maßnahme musste für Nachtkerzenschwärmer / Großer Feuerfalter eine Maßnahmenfläche gefunden werden, die mögliche Konflikte mit benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend ausschließt (Problem Verunkrautung durch Ampferarten). Letzteres kann auf der im Beibachtal vorgesehenen Fläche gewährleistet werden. Aufgrund deren Größe und Lage ist diese Fläche jedoch nicht für eine Kombination mit der Maßnahme für betroffene Brutvogelarten (v. a. Bluthänfling) geeignet, so dass für letztgenannte eine separate Fläche vorgesehen ist.
- Die im Fachbeitrag für die Zauneidechse dargestellte Vergrümmungsmaßnahme würde voraussetzen, dass eine Neuentwicklung von geeigneten Habitaten im Randbereich des B-Plan-Gebietes möglich ist. Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnraum (s. u.) soll jedoch die Fläche des Bebauungsplangebietes vollständig in Anspruch genommen werden, so dass nur eine planexterne Realisierung von Maßnahmen möglich ist. Zudem wäre die möglicherweise auszusparende Fläche isoliert (s. u.). Eine Vergrümmung käme aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der im Westen verlaufenden L 1199 allenfalls in südwestlicher Richtung in Frage. Hierbei wäre aber eine vergleichsweise große Distanz zurückzulegen und sowohl

ein genutzter Fahrradweg als auch eine bewirtschaftete, kleinere Obstplantage zu queren. Die Prognosesicherheit für eine entsprechende Maßnahme wird schon aufgrund der geringen Zahl nachgewiesener Zauneidechsenindividuen als gering eingeschätzt. Zudem liegt die dortige Maßnahmenfläche weitgehend isoliert zwischen Wohnbebauung und Landesstraße 1199, was für einen längerfristigen Populationserhalt als ungünstig eingeschätzt wird. Im Falle eines positiven Bescheids des Ausnahmeantrags steht eine geeignete Maßnahmenfläche im nahe gelegenen Beibachtal zur Verfügung, die zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands günstige Voraussetzungen aufweist. Für diese Fläche liegt bereits eine Planung entsprechender Aufwertungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen vor (s. u.).

Ansonsten wird auf die bereits in der Anlage dargestellten Maßnahmen verwiesen.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Rahmenbedingungen und Änderungen des Maßnahmenkonzeptes verbleiben die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände für die Zauneidechse:

#### **Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bezüglich Zauneidechse**

Baubedingt ist mit der Tötung von Individuen zu rechnen, da für diese Art kein unkritischer Bauzeitraum existiert. Eine Vermeidung von Fang, Verletzung oder Tötung ist aufgrund der spezifischen räumlichen Gegebenheiten nicht bzw. nicht vollständig aufgrund der folgenden Rahmenbedingungen möglich:

- Nach der aktuellen Planung besteht keine Möglichkeit, Maßnahmenflächen für die Zauneidechse in räumlicher Nähe zu den bekannten Vorkommen zu realisieren.
- Eine Vergrämung müsste über vergleichsweise weite Strecken vorgenommen werden (teilweise über 200 m), wobei auch ein Fahrradweg und eine kleinere Obstplantage zu queren wären.

Letztlich ist nicht mit hinreichender Prognosesicherheit vorhersehbar, ob Individuen des vergleichsweise kleinen Zauneidechsenbestandes, welcher sich zudem noch auf zwei Teilflächen im Untersuchungsgebiet verteilt, nach Abschluss der Vergrämungsmaßnahme tatsächlich die Maßnahmenfläche erreichen würden. Eine vollständige oder annähernd vollständige Vermeidung signifikant erhöhter Tötungsrisiken für die Zauneidechse wäre demnach nicht gegeben.

Auch für eine weitgehende Absammlung und Umsetzung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme stehen, unabhängig von Fragen der Verhältnismäßigkeit des Aufwands, zeitlich und räumlich keine ausreichenden Flächenkapazitäten (jedenfalls nicht gebietsintern) zur Verfügung.

Es wird daher davon ausgegangen, dass im Rahmen einer erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme zwar eine Teilumsiedlung von Zauneidechsen entsprechend der Aufwertungskapazität bestimmter verfügbarer Flächen erfolgt

(s. an späterer Stelle), dies jedoch nur in einem beschränkten Umfang und nicht mit einem zur Vermeidung des Verbotstatbestands vollständig ausreichendem Ansatz durchführbar ist.

Insoweit wird davon ausgegangen, dass für die Zauneidechse ein erhöhtes Tötungsrisiko während des Projekts nicht vermieden werden kann und somit der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Deshalb ist aus fachgutachterlicher Sicht für die Realisierung des Vorhabens eine Ausnahme unter den entsprechenden Bestimmungen des § 45 BNatSchG erforderlich.

### **Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) bezüglich Zauneidechse**

Aufgrund der räumlichen Situation wird die kleine, hier betroffene Population als lokale Population im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 eingeordnet, die an dieser Stelle bei Realisierung des Vorhabens nicht erhalten werden kann. Zwar werden Tiere der Population umgesetzt (s. an späterer Stelle). Die lokal gebundene Erhaltung und eine vollständige Vermeidung einer kurzfristigen, ggf. wenige (< 10) Jahre anhaltenden Verringerung der Individuenzahl sind jedoch nicht erreichbar. Deshalb ist aus fachgutachterlicher Sicht für die Realisierung des Vorhabens eine Ausnahme unter den entsprechenden Bestimmungen des § 45 BNatSchG auch bezüglich der Nr. 2 erforderlich.

### **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) der Zauneidechse**

Im Rahmen der Baufeldfreimachungen kommt es zur direkten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, was den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG berührt. Das geplante Vorhaben würde zu Habitatverlusten von rund 0,2 ha der Art führen. Die Bereitstellung neuer Lebensraumflächen ist zwar maßnahmenseitig vorgesehen, doch ist hierbei zum einen möglicherweise ein in zeitlicher Hinsicht nicht vollständig qualitativ funktionserhaltender Ansatz möglich und zum anderen besteht der räumliche Zusammenhang aufgrund der speziellen Gegebenheiten nicht (s. vorne), sondern die Entwicklung findet räumlich-funktional getrennt in einer zwar relativ nahe gelegenen, aber jenseits der L 1199 platzierten Maßnahmenfläche statt.

Insoweit wird davon ausgegangen, dass für die Zauneidechse in bestimmten Zeitphasen kein durchgängiger und vollständiger Funktionserhalt erreicht wird und somit der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintritt. Deshalb ist aus fachgutachterlicher Sicht für die Realisierung des Vorhabens eine Ausnahme unter den entsprechenden Bestimmungen des § 45 BNatSchG auch für die Nr. 3 erforderlich.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Es wird insoweit von der Verwirklichung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Zauneidechse ausgegangen. Für die Art wurde ein

umsetzbares Maßnahmenkonzept erstellt, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes im Rahmen der erforderlichen Ausnahme zu vermeiden (s. Anlage und Ausführungen zu Beginn dieses Abschnitts).

## **IV. Ausnahmegesetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG**

### **Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses (§ 44 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG)**

Analog zur gesamten Region Stuttgart wird auch in der Stadt Weinstadt in erheblichem Umfang Wohnraum nachgefragt bzw. benötigt. Dies ergibt sich aus der guten ÖPNV-Anbindung nach Stuttgart, der vorhandenen Infrastrukturausstattung sowie der unmittelbaren Nähe zur Landschaft. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt Weinstadt daher einen attraktiven Wohnstandort dar. Es liegen derzeit rund 850 registrierte Anfragen für das Wohngebiet Halde V vor.

Aufgrund des vorhandenen Nachfragedrucks besteht ein besonderes öffentliches Interesse darin, dass Wohnraum in wirksamer Größenordnung und möglichst kurzfristig angeboten wird. Aus nachfolgenden Gründen hat die Stadt Weinstadt den Fokus zur Schaffung von Wohnraum auf das Neubaugebiet Halde V gelegt:

- Das Quartier Halde V ist als einzige Fläche in Weinstadt als Schwerpunkt Wohnungsbau im Regionalplan ausgewiesen (s. Abb. 2). Die damit einhergehenden verpflichtenden Einwohnerdichte (90 EW/ha) wird umgesetzt und ist durch städtebauliche Konzepte nachgewiesen.



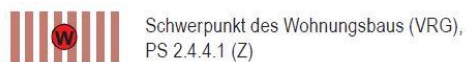
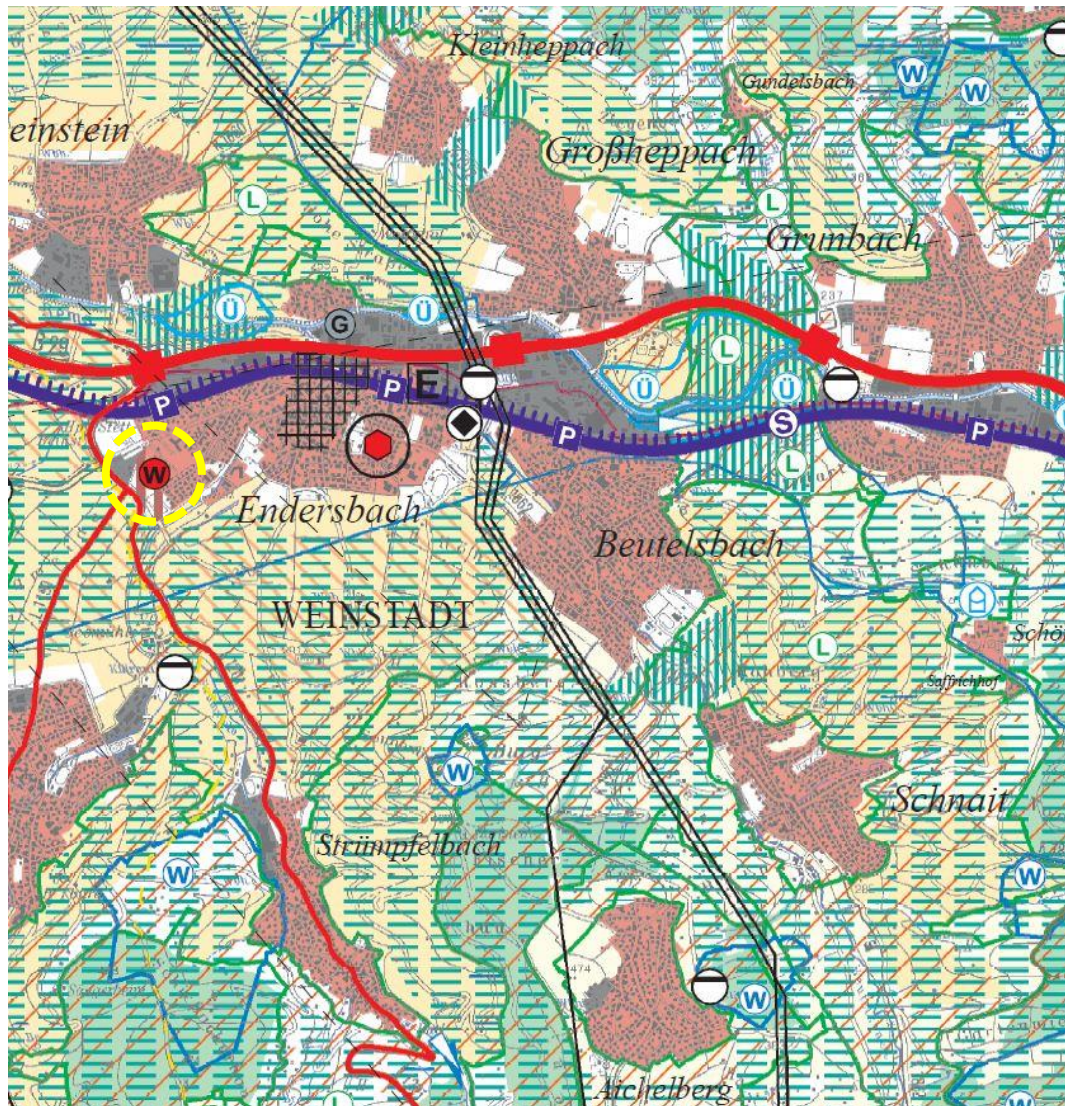


Abb. 2 Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans. Die Lage des Schwerpunktes Wohnungsbau ist durch den gelben Kreis hervorgehoben.

- Das Gebiet Halde V umfasst knapp 5 ha und wird voraussichtlich Wohnraum für ca. 420-450 Einwohner bieten. Das Wohngebiet soll einem heterogenen Nutzerspektrum dienen und neben familiengerechtem Wohnen auch altersgerechtes Wohnen umfassen. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene Gebäudetypologien festgesetzt, sodass neben Geschosswohnungsbau auch individuelles Wohnen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht wird. Hieraus ergibt sich ein vielfältiges Angebot für alle Alters- und Familienstrukturen sowie ein heterogenes Nutzerspektrum.

- Das Planungsgebiet Halde V grenzt direkt an die bestehenden Baugebiete Halde III – IV an, sodass nach Bebauung des Gebietes Halde V ein schlüssiger westlicher Ortsrand Endersbach entsteht. Das Quartier ist eingebunden in den städtebaulichen Rahmenplan Endersbach West.
- Das Quartier zeichnet sich durch eine besonders verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die B29 und die L1201 und die fußläufig gut erreichbare S-Bahnhaltestelle Stetten-Beinstein aus.
- Der Ortsteil Endersbach weist eine gute Versorgung mit Versorgungseinrichtungen sowie mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen auf.
- Aus den bestehenden und mit Nachdruck weiter entwickelten Projekten der Innenentwicklung in Weinstadt kann der derzeitige Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden.
- Die Grundstücke befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Weinstadt, sodass davon auszugehen ist, dass das Baugebiet zügig umgesetzt werden kann. Die Grundstücke können folglich über die Stadt Weinstadt vermarktet werden; um evtl. Baulücken zu vermeiden, soll ein Bauzwang festgeschrieben werden.
- Für die neue Siedlung soll in Verbindung mit den bestehenden, dicht bebauten Wohnbaugebieten ein Nahwärmekonzept umgesetzt werden, welches von den Stadtwerken Weinstadt im gesamten Quartier „Halde“ etabliert wird.

### **Fehlen zumutbarer Alternativen (§ 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG)**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 23.09./24.09./30.09.2015 sieht insgesamt 12 Entwicklungsflächen für Wohnbebauung vor – eine davon als gemischte Baufläche.

Ein Baugebiet daraus wurde bereits realisiert.

Für den geplanten Nutzungsmix – zwischen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau und die sich daraus ergebende hohe Nutzungsdichte – sind die meisten der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen aufgrund ihrer geringen Größe ungeeignet. Hinsichtlich der Kapazität des geplanten Baugebietes Halde V sind nur die Gebiete Badstraße in Großheppach, Utzberg III in Beutelsbach sowie Mühlacker in Endersbach annähernd vergleichbar.

Viele der Wohnbauentwicklungsflächen liegen zudem am unmittelbaren Ortsrand im direkten Übergang von Siedlung zu Landschaft, teilweise angrenzend an Landschaftsschutzgebiete. Diese Situation verlangt folglich nach einer sensiblen Bebauung, wobei sich insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (v.a. Gebäudehöhen und Gebäudekubaturen) deutliche Einschränkungen ergeben.

Zwingend erfordert ein Baugebiet dieser Größenordnung jedoch eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur, die bei den potentiellen Alternativstandorten nicht im nötigen Umfang vorhanden ist. Die Folge wären zusätzliche Verkehrsbelas-

tungen in den Ortskernen und den bestehenden Durchfahrtsstraßen durch das zunehmende Verkehrsaufkommen.

Insbesondere in den Ortsteilen Strümpfelbach und Schnait ist die Ausweisung eines großflächigen verdichteten Baugebietes aufgrund der dezentralen Lage und der fehlenden Anbindung an den überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr nicht realisierbar.

Hinzu kommt, dass die Stadt Weinstadt nur im Bereich des geplanten Baugebietes Halde V über die erforderlichen Grundstücke verfügt und sich diese in städtischem Eigentum befinden. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat im Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten in der Vergangenheit jedoch einen Grundsatzbeschluss gefasst, der den Aufkauf aller Grundstücke zur Voraussetzung einer Entwicklung im Außenbereich macht. Dies hat einen längeren zeitlichen Vorlauf und erhebliche Anfangsinvestitionen der Stadt Weinstadt zur Folge.

Im Anhang werden die gemäß FNP geplanten Wohnbauflächen einzeln aufgezeigt und begründet, warum diese für ein verdichtetes Wohngebiet jeweils nicht in dem Maße geeignet scheinen, wie das Wohnbaugebiet Halde V.

### **Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (§ 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG)**

Einleitend ist darauf zu verweisen, dass einerseits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme eine andere räumliche Bezugsebene besteht, die sich im Gegensatz zur Beurteilung der unmittelbaren Verbotstatbestände nicht auf die lokale Population beschränkt, und andererseits nicht der enge zeitliche Rahmen wie bei Anwendung des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Funktionserhalt) angesetzt werden muss.

Durch die Maßnahmenkonzeption, die auf einer stadteigenen Fläche im Beibachtal umgesetzt wird, wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse – selbst die Population(en) im Stadtgebiet – verhindert. Auch bei (temporärem) Wegfall betroffener Habitate im hier beschriebenen Umfang wird es nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art im Naturraum, in Baden-Württemberg oder dem übergeordneten bundesweiten Bezugsraum kommen.

Insoweit ist die Voraussetzung des § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG erfüllt, nach der es nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen einer betroffenen Art im Rahmen der Ausnahme kommen darf.

## **V. Zusammenfassender Tenor des Antrags auf artenschutzrechtliche Ausnahme**

Die unter § 45 Abs. BNatSchG formulierten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme sind aus Sicht des Vorhabenträgers gegeben.

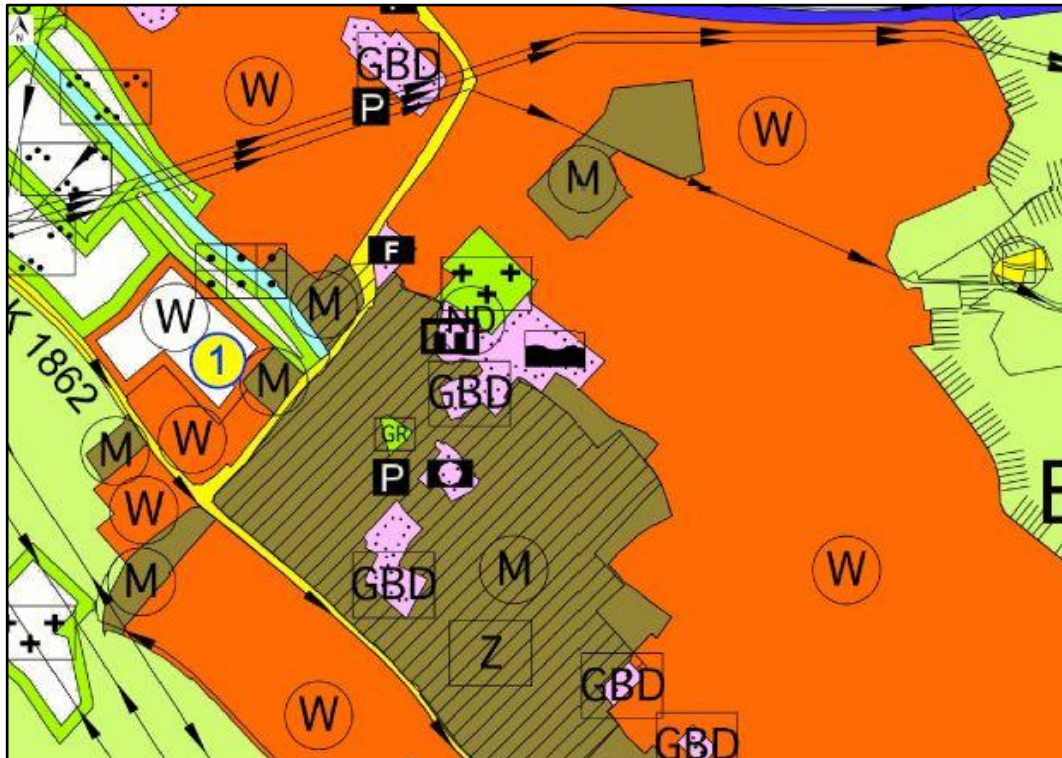


## Anlage I

Alternative Bauflächen für Wohngebiete gemäß FNP vom 23.09./24.09./30.09.2015:

### **Beutelsbach:**

**Deitwiesländer: 1,9 ha (1)**

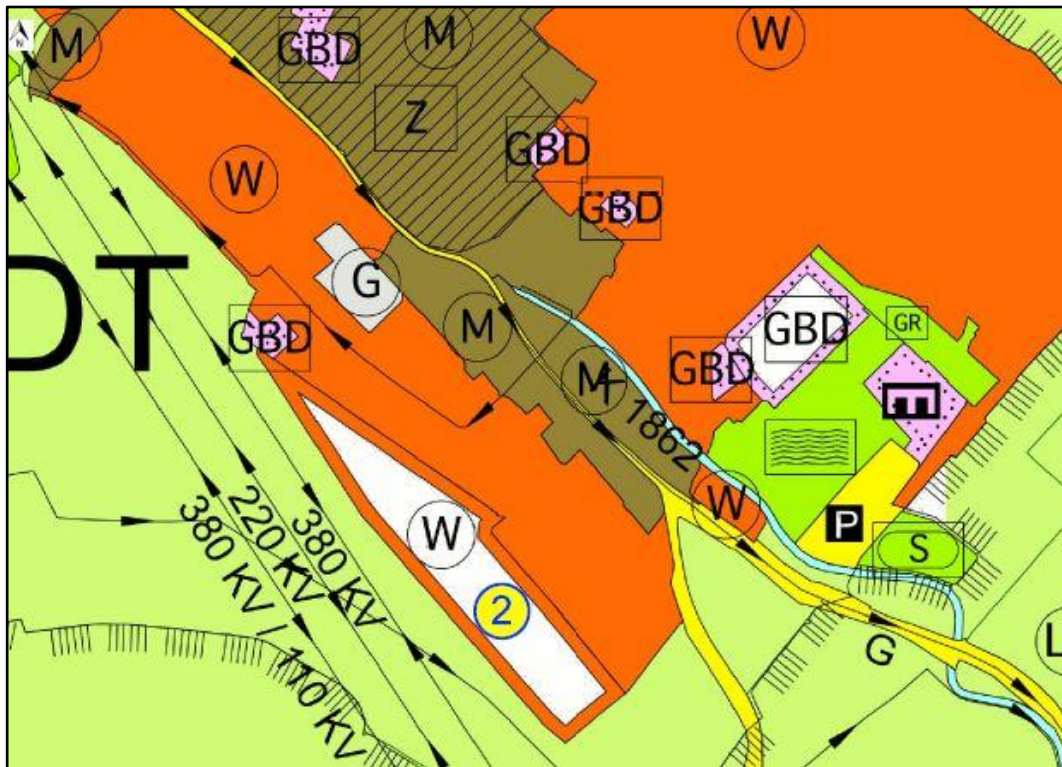


Das Baugebiet Deitwiesländer eignet sich aufgrund der geringen Flächengröße nicht für ein größeres verdichtetes Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau.

Zudem wird die gemäß Flächennutzungsplan vorgesehene Parkfläche nördlich der Wohnbaufläche ein zentrales Schlüsselement der interkommunal durchgeführten Remstalgartenschau im Jahr 2019 darstellen. Für die Realisierung des Parkgeländes wurden Fördermittel über das Programm Nationale Projekte des Städtebaus beantragt und mittlerweile auch zugesagt.

Der auf dem Wettbewerbsergebnis 2014 basierende und zur Förderung eingereichte Entwurf des Bürgerpark umfasst einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Die Wohnbebauung im Flächennutzungsplan soll folglich zurückgenommen werden.

Dadurch wird eine weitere Ausbreitung der Wohnbebauung in die freie Landschaft sowie hin zur starkbefahrenen Stuttgarter Straße vermieden. Die neue Abgrenzung der Wohnbaufläche wird am Rand der bestehenden Bebauung gefasst, wodurch ein klar definierter Ortsrand entsteht.

**Utzberg III: 4,3 ha (2)**

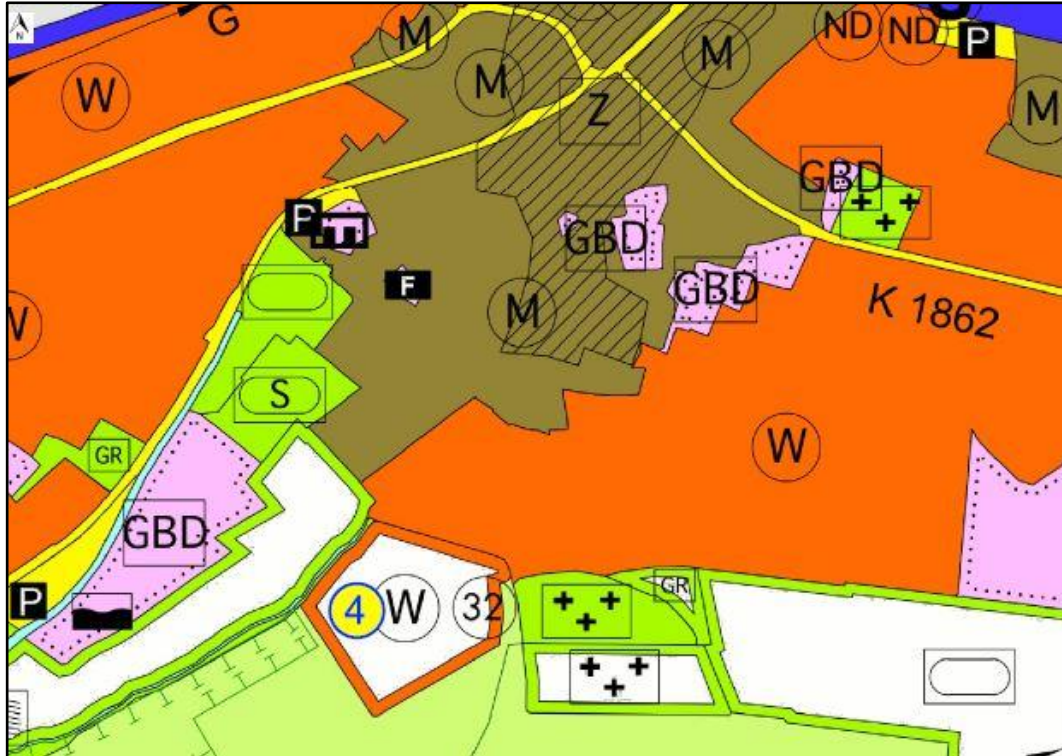
Die Erschließungssituation ist für ein Wohngebiet in der vorgesehenen Größenordnung nicht ausreichend. Die Stuttgarter Straße in Beutelsbach stößt bereits derzeit an die Kapazitätsgrenzen, vor allem in den Verkehrsspitzenzeiten. Eine Realisierung des Baugebietes erscheint daher nur unter der Maßgabe möglich, dass eine Umgehungsstraße für den Stadtteil Beutelsbach gebaut wird. Dies führt zu einer deutlich längerfristigen Zeitschiene bis zur Verwirklichung des Baugebietes Utzberg III.

Aufgrund der Ortsrandlage mit direktem Übergang in die freie Landschaft sind hier Baukörper mit bis zu 13 m Gebäudehöhe nicht vorstellbar.

Derzeit ist die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Außer der öffentlichen Feldwegen und Straßen befinden sich keine Flurstücke in städtischem Eigentum. Die Fläche ist Teil des Biotopverbunds (mittel).





**Endersbach:****Mühläcker: 3,1 ha (4)**

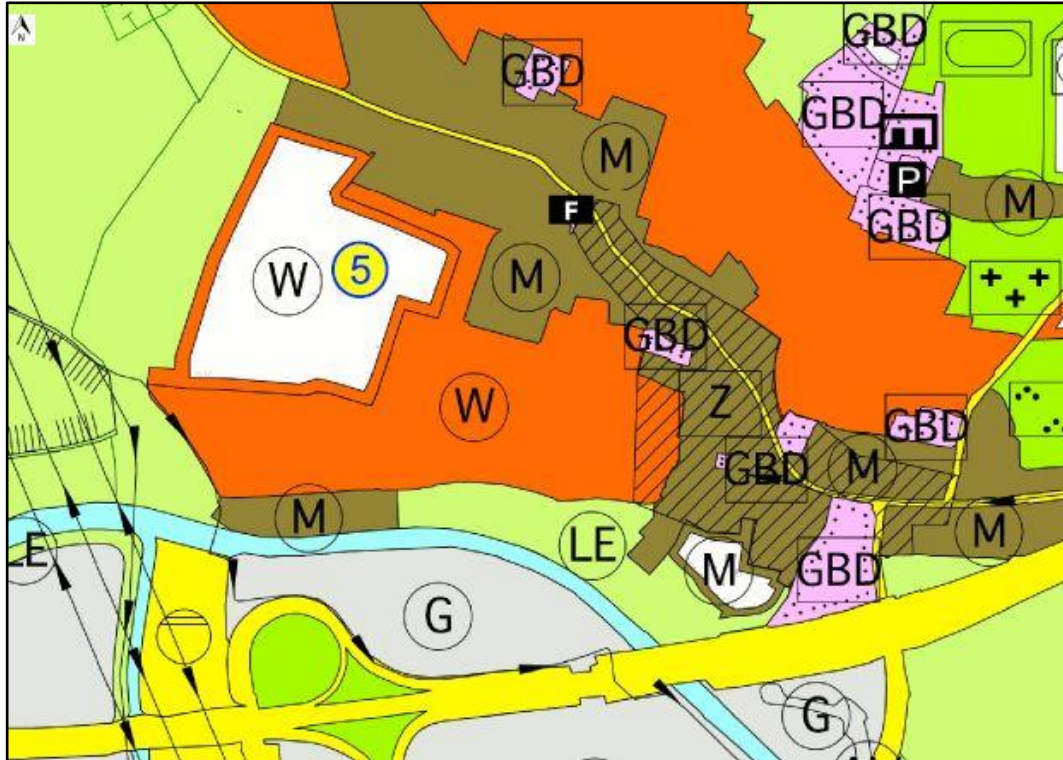
Für die Umsetzung des Baugebietes Mühläcker am südlichen Ortsrand von Endersbach in der gemäß FNP vorgesehenen Größenordnung wäre eine Umgehungsstraße zwingend erforderlich, um den stark frequentierten Ortskern nicht durch zusätzliche Verkehrsströme zu belasten. Die fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn-Linie nach Stuttgart ist aufgrund des längeren Weges als deutlich schlechter als beim Baugebiet Halde V zu bewerten.

Es handelt sich um eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, von der sich kein Flurstück in städtischem Eigentum befindet.

Eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes ist somit aus den genannten Gründen nicht realistisch.

Die Fläche befindet sich zudem im Biotopverbund (mittel) und ist teilweise als archäologisches Denkmal (Neolithischer Siedlungsplatz – um 5500 v. Chr. bis um 2200 v. Chr.) kartiert.



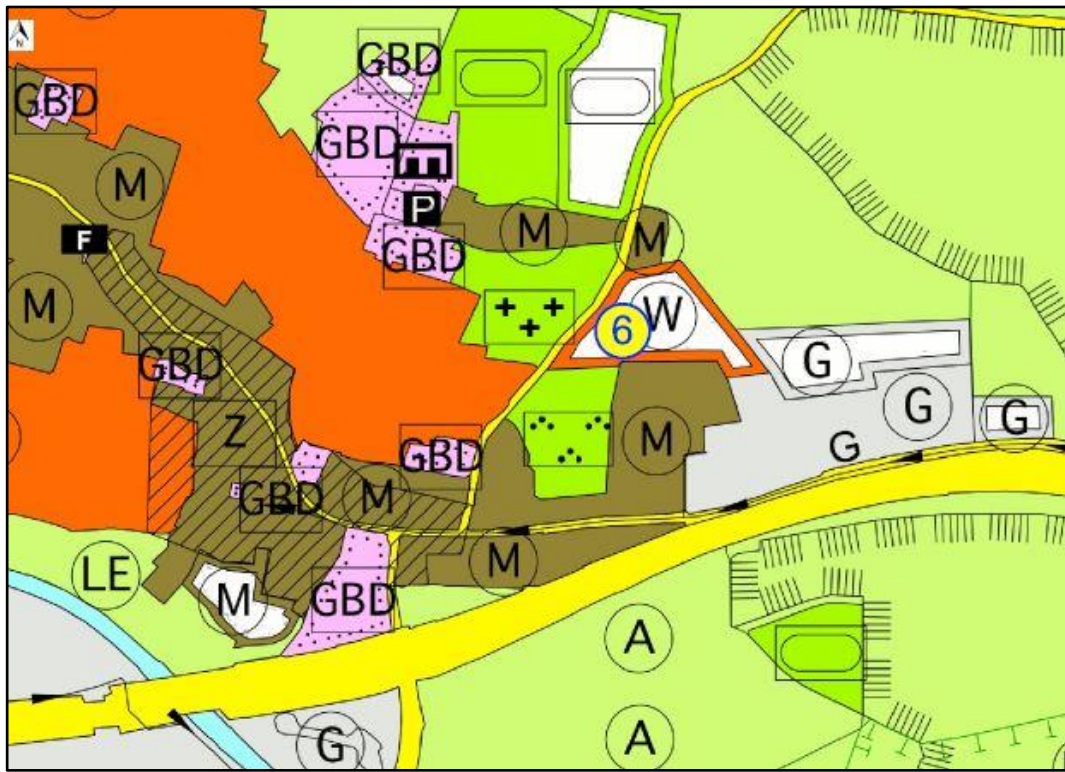
**Großheppach:****Badweg: 6,0 ha (5)**

Ebenso wie bei den Baugebieten Utzberg III in Beutelsbach und Mühläcker in Endersbach wäre auch zur Besiedlung des Baugebietes „Badweg“ mit verdichtetem Geschosswohnungsbau eine Umgehungsstraße zwingende Voraussetzung. In der Vergangenheit gab es bereits Überlegungen zum Bau einer Umgehungsstraße ab der Auf-/Abfahrtsschleife zur B29, die aber bislang nicht umgesetzt wurden. Die Kleinheppacher Straße erscheint für die alleinige Erschließung nicht als ausreichend leistungsfähig.

Mit Ausnahme der im Gebiet vorhandenen öffentlichen Wegeverbindungen befindet sich hier kein Grundstück im Eigentum der Stadt Weinstadt.

Eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes ist daher nicht absehbar.

Zudem befindet sich auch diese Fläche im Biotopverbund und ist teilweise als archäologisches Denkmal (Altneolithische Siedlungsreste – um 5500 v. Chr. bis um 5000 v. Chr.) kartiert.

**Schlossäcker: 1,7 ha (6)**

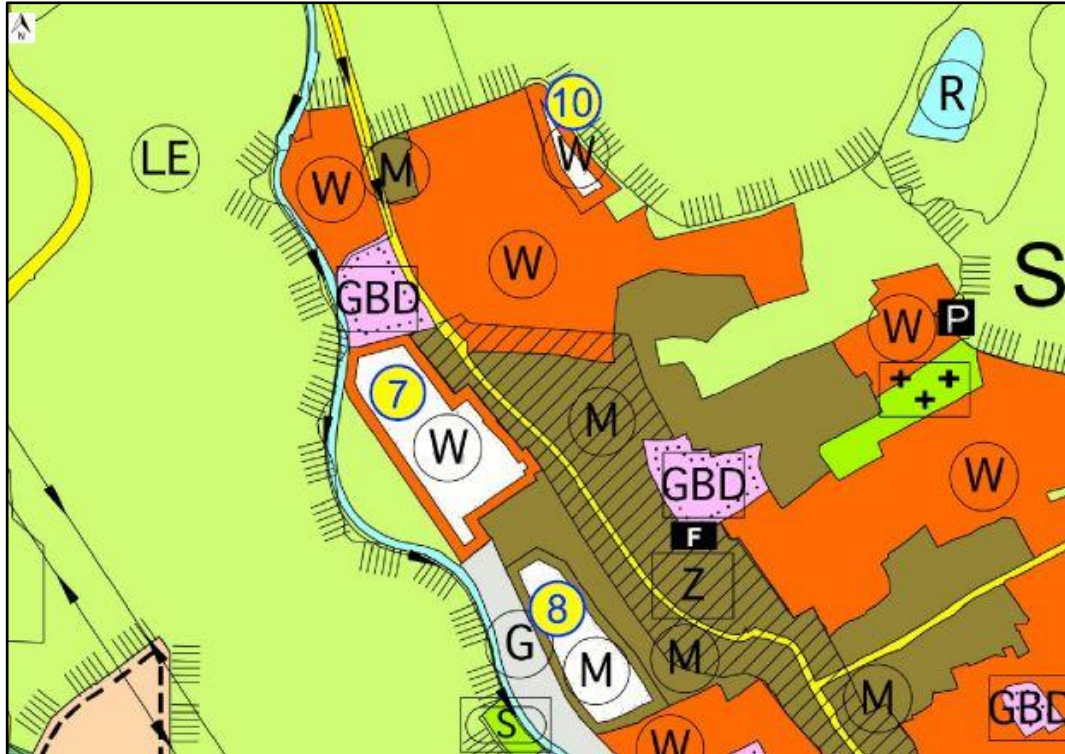
Das geplante Wohngebiet Schlossäcker befindet sich direkt angrenzend an eine gemäß Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche.

Um Konflikte (unter anderem bzgl. Immissionsschutz und Verkehrserschließung) zu vermeiden, soll für die beiden Gebiete eine gemeinsame Konzeption erarbeitet werden, gegebenenfalls auch durch Aufnahme eines Mischgebiets als Übergang zwischen den Gebieten.

Größenmäßig bleibt das Gebiet Schlossäcker jedoch deutlich hinter dem Baugebiet Halde V zurück, weshalb hier auch, ebenso wie bei anderen bereits genannten Gebieten – großflächiger, verdichteter Wohnungsbau nicht möglich ist. Zudem sind Bildungs- und Versorgungseinrichtungen nicht fußläufig erreichbar. Es handelt sich hier nicht um einen integrierten Standort.

Die Stadt verfügt hier über keine Grundstücke.

Das Gebiet befindet sich im Biotopverbund.

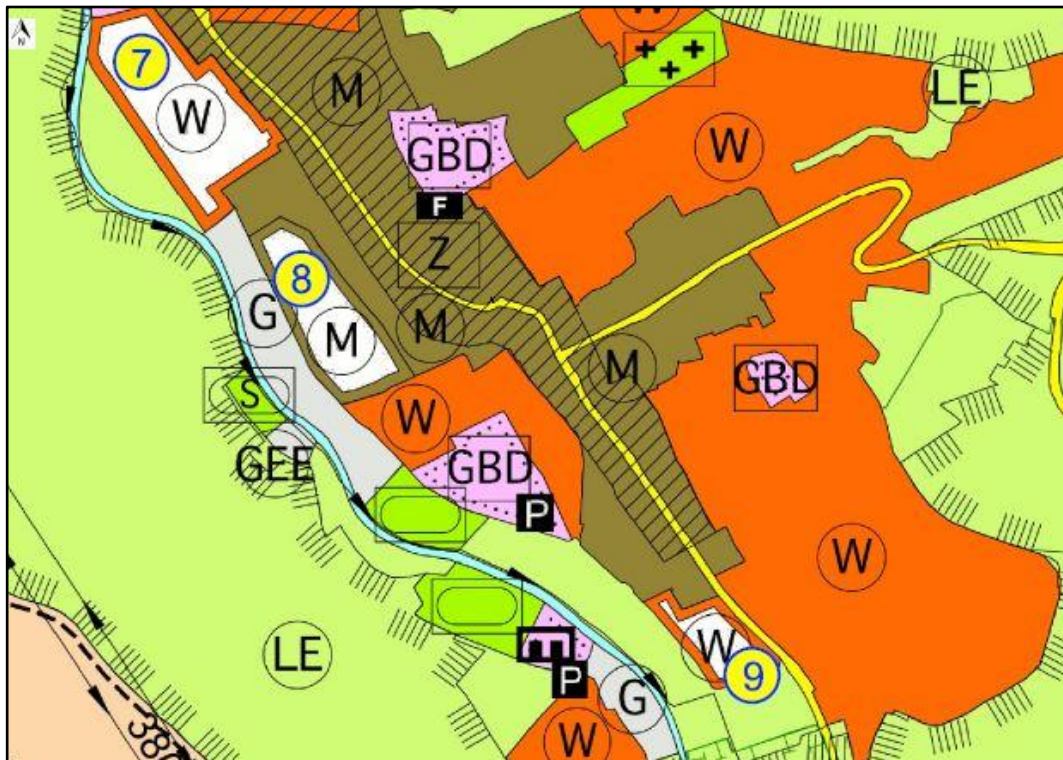
**Schnait:****Mauerwiesen: 2,6 ha(7)**

Die Wohnbaufläche Mauerwiesen eignet sich aufgrund der Ortsrandlage und der städtebaulichen Struktur des Ortsteils Schnait nicht für verdichteten Geschosswohnungsbau. Ausschlaggebend hierfür sind auch die dezentrale Lage Schnaits, die fehlende Anbindung an überörtliche Verkehrsachsen sowie die fehlende Ausstattung mit Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. Durch die Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet ist an dieser Stelle eine sensible Bebauung geboten. Eine Bebauung mit mehrgeschossigen größeren Baukörpern mit Gebäudehöhen bis 13 m scheint hier nicht verträglich.

Die Fläche ist im westlichen Bereich zudem als Überschwemmungsflächen bei hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) kartiert.

Bis auf die bestehenden öffentlichen Wege befinden sich hier auch keine Flächen in städtischem Eigentum.

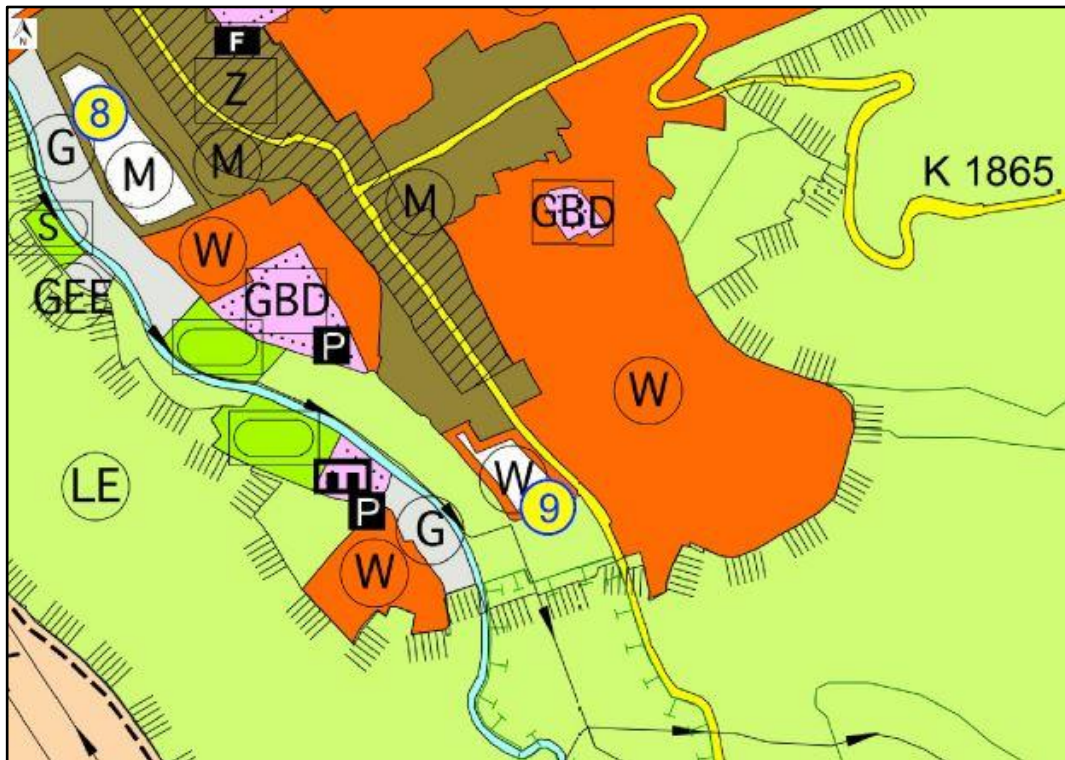


**Vordere Weilerwiesen (MI): 1,7 ha (8)**

Die Entwicklung der dargestellten Mischgebietsfläche soll in Einklang mit der westlich angrenzenden Gewerbefläche erfolgen. Nach der Schließung des Gewerbebetriebs ist die weitere Entwicklung der Gewerbebranche unklar. Auch ist unklar, ob auf der Fläche wieder Gewerbe angesiedelt werden soll. Daher bestehen Überlegungen, die dargestellte Mischgebietsfläche ggf. auch als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, sofern künftig keine immissionsschutzfachlichen Belange (durch das Angrenzen von Gewerbe) mehr dagegenstehen.

Ebenso wie die Fläche Mauerwiesen eignen sich auch die Vorderen Weilerwiesen aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage im dezentral gelegenen Ortsteil Schnait und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet nicht für das vorgesehene verdichtete Wohnquartier mit Nutzungsmix und unterschiedlichen Wohnformen.

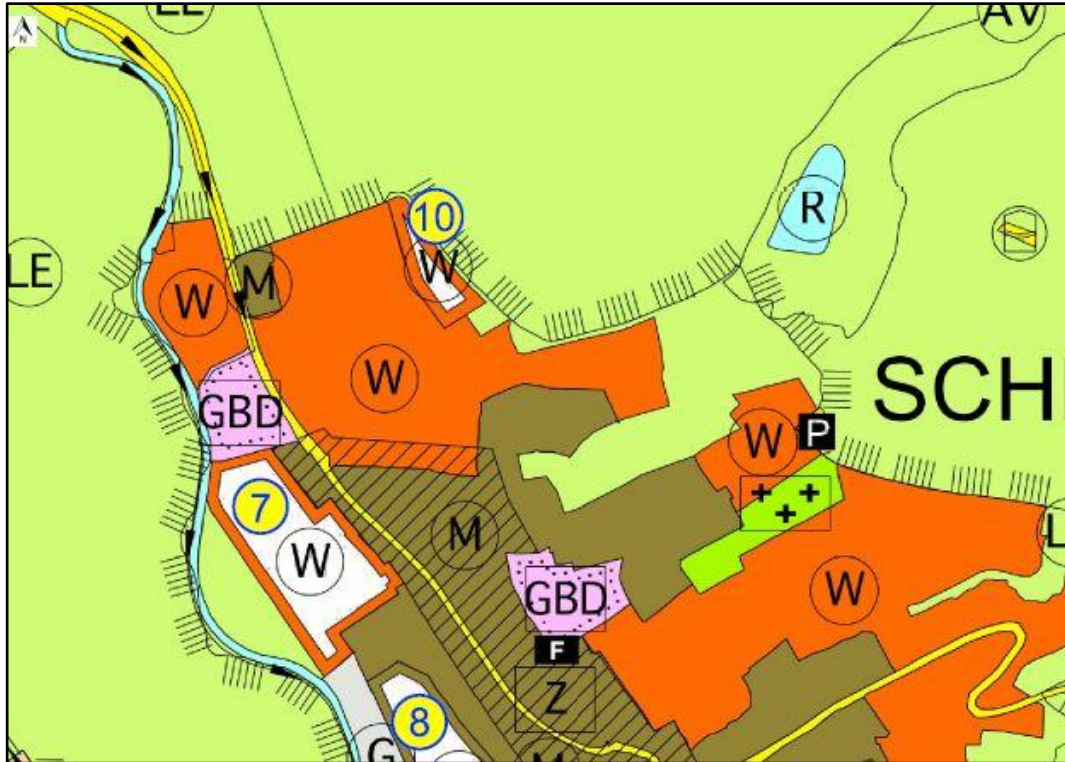
Die Fläche ist im westlichen Bereich ebenso als Überschwemmungsfläche bei hundertjährlichen Hochwasser (HQ 100) kartiert.

**Furchgasse: 0,8 ha (9)**

Aufgrund der Ortsrandlage und dem kleinen Flächengrundriss ist hier eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorzusehen. Ebenso wie bei den anderen Bauflächen in Schnait ist eine verdichtete Bebauung aus den oben bereits genannten Gründen nicht zielführend.

**Hochbergstraße: 0,6 ha (10)**

Keine Flächen in städtischem Eigentum, Lage direkt angrenzend an LSG, teils steilere Hanglage

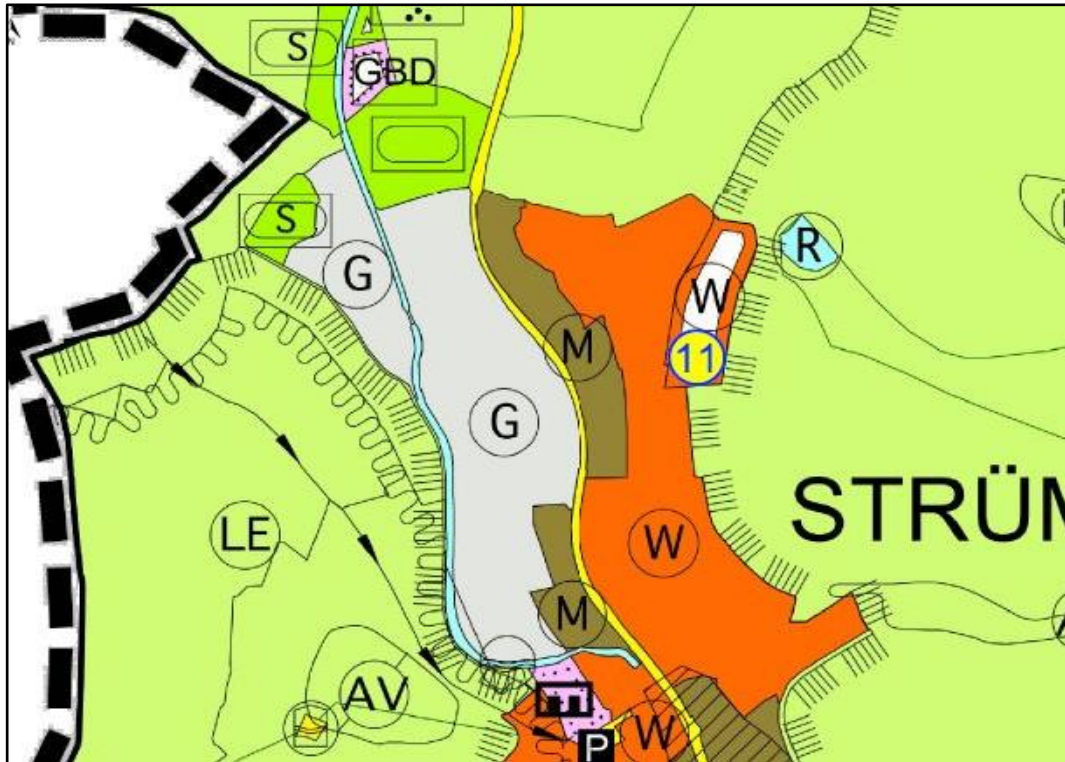


Auch das Gebiet Hochbergstraße eignet sich aufgrund des kleinen Zuschnitts lediglich für Einzel- oder Doppelhäuser. Die Lage unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet fordert eine sensible Bebauung. Bezüglich der Bebauung des Ortsteils Schnait gelten oben genannte Gründe analog.



**Strümpfelbach:**

Schiemer: 1,2 ha (11)



Ebenso wie bei den Bauflächen in Schnait handelt es sich um eine kleingliedrige Baufläche, die sich für wenige Einzelhäuser eignet. Die Bebaubarkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist aufgrund der Ortsrandlage, dem direkt angrenzenden Biotop und der städtebaulichen Struktur des Stadtteils Strümpfelbach eingeschränkt. Eine verdichtete Bebauung, die mit dem Bebauungsplan Halde V verfolgt werden soll, ist an dieser Stelle nicht möglich.

Die Stadt Weinstadt verfügt hier über keine Grundstücke.

In Summe verdeutlichen die aufgeführten Argumente, dass kein anderer Bereich in Weinstadt vergleichbare Voraussetzungen aufweist, um den dringend benötigten Wohnraum relativ kurzfristig bereit zu stellen.

## Anlage II

### Zauneidechsenmaßnahme im Beibachtal

Für die Zauneidechse wird das knapp 0,23 große, derzeit als Wiese und kleinflächig auch als Grünabfälle-Lagerplatz genutzte Grundstück als Habitat gestaltet und optimiert (rot dargestellte Fläche in Abb. 3).

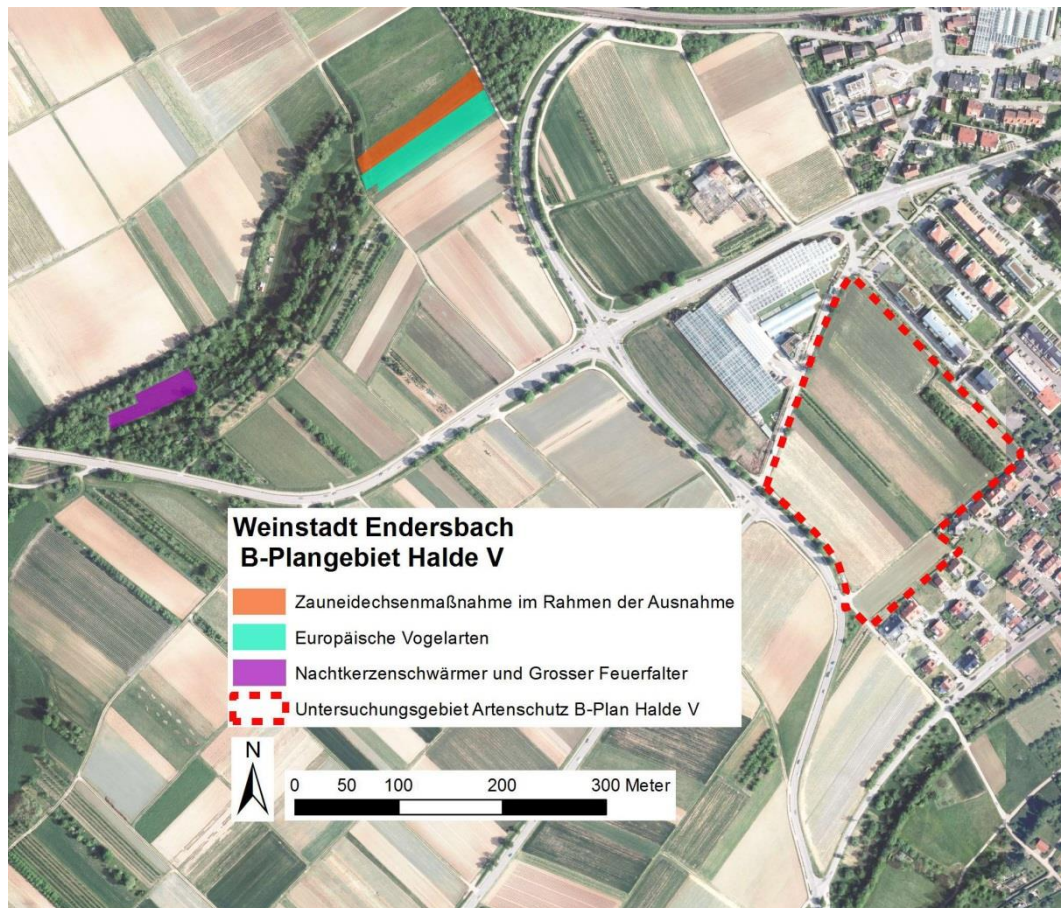


Abb. 3 Lage der Maßnahmenflächen für betroffene, europarechtlich geschützte Arten. Für Europäische Vogelarten, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter handelt es sich um vorgezogen durchzuführende, funktionserhaltende Maßnahmen. [Abbildungsgrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))].

Auf der Maßnahmenfläche für Zauneidechse werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt.

- Abtransport der vorhandenen Grünabfälle
- Anlage eines ca. 35 m langen, 1 m hohen Wall aus Kalkschuppenmaterial mit 50 cm tiefen Überwinterungsmöglichkeiten und drei Sandlinsen. Die sonnenabgewandte Seite wird Erdmaterial angeschüttet.



- Die westlich angrenzenden, derzeit als Wiese genutzten Flächen werden streifenförmig genutzt, damit ausreichend geeignete Nahrungshabitate im Nahbereich des Walls vorhanden sind. Zu einem späteren Zeitpunkt (im Rahmen des Monitorings) wird auf einem Teil der westlich angrenzenden Wiesenfläche eine Entwicklung hin zu Altgrasstrukturen vorgenommen.
- Neben regelmäßiger Mahd sind weitere Pflegemaßnahmen zur langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zauneidechsenhabitats vorgesehen (z. B. Entfernen von Gehölzanflug auf dem Wall).