

**BU Nr. 214/2023****Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „In den Hauern“ im Stadtteil Großheppach**

- **Beschluss über den aktualisierten Abwägungsvorschlag zur erneuten Zwischenabwägung**
- **Billigung des erneuten Entwurfs**
- **Billigung der erneuten Offenlage mit wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen**
- **Erneuter Auslegungsbeschluss zu geänderten Teilen des Bebauungsplans**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	09.11.2023	öffentlich
Gemeinderat	30.11.2023	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Seiten der Behörden gem. Abwägungstabelle vom 30.10.2023 wird gefolgt.
2. Der Gemeinderat billigt den erneuten Entwurf des Bebauungsplans und den erneuten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil mit Begründung jeweils vom 30.10.2023.
3. Der Gemeinderat billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusätzlich zu Anlagen des Bebauungsplans bei der erneuten Offenlage mit auszulegen sind.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute Beteiligung gem. §4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen durchzuführen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	65.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

3.4 Urbanität (Siedlungsdichte, Innenentwicklung, Nutzungsmischung)

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität

**Verfasser:**

31.10.2023, Stadtplanungsamt, Schell

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	03.11.2023	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	03.11.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	31.10.2023	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	02.11.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	02.11.2023	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	27.10.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	27.10.2023	Zustimmung

## **Sachverhalt:**

Im Wohngebiet Unter den Weinbergen liegt die Fläche des ehemaligen Wasserbehälters der Niederzone Großheppach. Im Jahr 2019 begann das Stadtplanungsamt Weinstadt anhand verschiedener städtebaulicher Konzeptionen eine nachhaltige Entwicklungsperspektive im Sinne der Innenentwicklung und Wohnraumgewinnung für den Bereich aufzuzeigen. Nach zuerst vorgeschlagenem Mehrfamilienwohnen, entschied sich der Gemeinderat schlussendlich für eine kleinteiligere Bebauung. Durch den Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2020 wurde der Grundstein für eine Bebauung von vier Doppelhaushälften als Ziel des Bebauungsplanverfahrens „In den Hauern“ geschaffen.

Die frühzeitige Beteiligung fand über den Jahreswechsel 2020/2021 statt. Die Beschlüsse über den Abwägungsvorschlag, den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung fanden durch den Gemeinderat im Juli 2022 statt. Nach neuen Erkenntnissen bezüglich vorkommender Arten im Gebiet mussten Ersatzhabitate geschaffen und der Bebauungsplanentwurf ergänzt werden. Erneute Beschlüsse zu den aktualisierten Abwägungsvorschlägen sowie dem ergänzten Bebauungsplanentwurf fasste der Gemeinderat im Mai 2023. Die hierzu beschlossene Offenlage fand vom 19.05.2023 bis 23.06.2023 statt.

Im Rahmen der Offenlage vom 19.05.2023 bis 23.06.2023 gingen zum Entwurf vom 25.05.2022, erg. am 31.03.2023 weitere Stellungnahmen ein. Unter anderem wurden weitere Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen bei Rückbau und Abbruch der unterirdischen Wasserbehälter vorgebracht sowie zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Um den Bedenken nachzukommen wurde die städtebauliche Konzeption so angepasst, dass ein Rückbau der unterirdischen Behälter nicht erforderlich wird und eine Gründung der Gebäude außerhalb der unterirdischen Behälter zum Liegen kommen kann. Die Umplanung hat auch den Vorteil, dass die Gebäude näher an die Erschließungsstraßen rücken und sich die Gartenbereiche vergrößern. Die zwei nördlichen Doppelhaushälften bilden nun den Abschluss der Straße in den Hauern. Somit konnte in Teilen die überbaubare Grundstücksfläche außerhalb der Bereiche der unterirdischen Bauwerke verortet werden. Wo dies aufgrund Erschließungserfordernissen nicht möglich ist, wurde mit der überbaubaren Grundstücksfläche in der Höhenlage reagiert, so dass in diesem Bereich ein Untergeschoss nur ausnahmsweise zulässig ist. Durch die Umplanung konnten auch zwei weitere Gehölze erhalten werden.

Durch die Änderung werden Abbruchmaßnahmen und die hierdurch entstehenden Immissionen minimiert sowie Eingriffe in das Gelände vermieden und der Baumbestand geschützt. Des Weiteren wurde die maximale Gebäudehöhe geringfügig reduziert. Eine weitere Reduzierung ist bei den heutigen Anforderungen der Gebäudeplanung bzgl. Wärmedämmung und Dachbegründung nicht möglich. In die Hinweise wurden ergänzend Empfehlungen zum Anbringen weiterer Nistkästen sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag und Kleintierschutz aufgenommen.

Die Änderungen lösen eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB aus. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert. Die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird auf die berührten Behörden und TÖBs beschränkt. Der Öffentlichkeit wird nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen ermöglicht.

Die nun vorliegende Bewilligung des Ausnahmeantrags Zauneidechse vom RP Stuttgart, Abteilung Umwelt wird den Unterlagen beigelegt. Des Weiteren werden die von der Gemeinde für wesentlich erachteten umweltbezogenen Stellungnahmen, die im Verfahren eingingen, mit ausgelegt.

**Anlagen:**

1. Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, Stand 30.10.2023
2. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften In den Hauern bestehend aus
  - Zeichnerischem Teil vom 30.10.2023
  - Textteil vom 30.10.2023
  - mit Begründung vom 30.10.2023
3. Anlagen des Bebauungsplans ([mit Änderungen / Ergänzungen nach der Offenlage BLAU gekennzeichnet](#))
  - **Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, Jan. 2021
  - **Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Falterarten)** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, 31.01.2022
  - **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, 31.03.2023
  - **Landschaftsplanerische Stellungnahme zur klimatischen Situation** Bebauungsplan „In den Hauern“ Weinstadt -Großheppach, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern 10.03.2022
  - **Verkehrliche Stellungnahme** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt Großheppach (WEI54), Karajan Ingenieure, Stuttgart 09.05.2022
  - **Orientierende Baugrunduntersuchung**, Bebauungsplan In den Hauern, [SUG Strategie Umwelt und Geologie Dr. Helmut Schlöser, Lorch, 18.10.2023](#)
  - **Antrag auf Genehmigung der artenschutzrechtlichen Ausnahme** nach § 4 Abs. 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) für den Schlingenfang von Zauneidechsen (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV)
  - **Geotechnische Stellungnahme zum Eidechsenhabitat** Beutelsbach FISt.-Nr.: 3873, Beratende Geologen Roßmann, Schwäbisch Gmünd, 31.01.2023
  - **Bewilligung des Antrages vom 02.02.2023 auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme zur Verbringung sowie zum Schlingenfang von Zauneidechsen**, [Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt, Schreiben vom 14.06.2023](#)
4. Sonstige bereits vorliegende von der Gemeinde als wesentlich eingeschätzte umweltbezogene Stellungnahmen
  - der frühzeitigen Beteiligung
  - der Offenlage
  - Eingang außerhalb der Beteiligungen (Teil 1, Teil 2 und Teil 3)