



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Stand 24.01.2024

Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Südlich der Stauseestraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Gemarkung Schillinghof – Flur 7



Inhalt

1	Verfahrensablauf.....	3
2	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
5.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8



1 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ im Bereich der Stauseestraße im Ortsteil Schillinghof der Gemeinde Kaisersbach wurde im Bereich „Schillinghof – südlich der Stauseestraße“ im Ortsteil Schillinghof in der Gemeinde Kaisersbach durchgeführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 07.03. bis 08.04.2022, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 29.08. bis 30.09.2022 statt.

Aufgrund von Änderungswünschen des Vorhabensträgers und Rücksprache mit dem Landratsamt wurde eine erneute öffentliche Auslegung vom Gemeinderat in der Sitzung am 16.11.2023 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand von 11.12.2023 bis 05.01.2024 statt.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ im Bereich der Stauseestraße im Ortsteil Schillinghof der Gemeinde Kaisersbach sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 01.02.2024 in Kraft getreten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans fand im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB statt.

2 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus den Bau- und Erweiterungsplänen der Firma Eisemann im Teilort Schillinghof für einen Teilbereich südlich der Stauseestraße, die bereits seit längeren vorliegen. Für diese Erweiterungsplanung ist kein entsprechendes Baurecht vorhanden. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Zug die vorhandenen Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet und dem raumordnerischen Ziel des Regionalen Grünzugs zu lösen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Im Planungsverlauf wurde das Gebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der östliche Teil, der die Erweiterung der bestehenden Bushalle mit Waschanlage und Parkplätze für die Angestellten enthält ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der westliche Teil, der das zukünftige Wohnhaus für einen der Eigentümer enthält wird als Mischgebiet festgesetzt.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke sind die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben, um die Sicherung der Arbeitsplätze vor Ort zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Wirtschaft mit der Entwicklung der Firma Eisemann Reisen als Mobilitätsdienstleister in der Region gefördert werden. Das Betriebsgelände der Firma stammt aus den 1980er Jahren. Durch die gute strategische Lage und den langjährigen Standort des Unternehmens in Kaisersbach möchte und kann das Unternehmen seinen Standort nicht verlagern.



Gemeinde Kaisersbach

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Der Bestand des Busunternehmens in seiner Einheit mit Bushalle, Hoffläche und Reparaturhalle mit DG-Wohnung des Senior-Eigentümers im Regionalen Grünzug hat Bestandsschutz und wurde mit der Baugenehmigung vom 19.10.1979 für das Bauvorhaben eine Ausnahme nach § 31 Naturschutzgesetz i.V. § 7 LSchVO erteilt. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung nach Festlegung des raumordnerischen Zieles des Regionalen Grünzugs (PlanSatz 3.1.1 (3) Satz 3 des Regionalplans Stuttgart) möglich.

Daher plant das Unternehmen am aktuellen Standort in Kaisersbach im Ortsteil Schillinghof eine dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Halle für die Unterbringung der Busse, den Bau einer Waschstraße und die Erstellung notwendiger Stellplätze, sowie Wohnraum für einen der Eigentümer.

Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des Bestandes im Rahmen der bisherigen Ausprägung, die sich ideal in die Landschaft einfügt und im Bestand optimal genutzt wird, da eine geringere Flächenversiegelung am aktuellen Standort besteht, als durch einen Neubau an anderer Stelle. Des Weiteren ist ein guter Ausgleich, eine Verringerung der Gefahrensituation auf dem Bestandsgelände und geordnete Verhältnisse mit einem geringen Puffer für zukünftige Entwicklungen vor Ort möglich. Darüber hinaus wurden bereits im Vorfeld Standortalternativen in der Gemeinde Kaisersbach geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist das im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Welzheim/ Kaisersbach vom 24.03.1994 weder im Ortsteil Schillinghof, noch auf der gesamten Gemarkung Flächen für Misch- oder Gewerbeflächen vorhanden sind. Auch eine Entwicklung auf die nördliche Seite der Kreisstraße 1892 ist nicht möglich, da sich diese Fläche bis zu einem schmalen Streifen entlang der Kreisstraße bereits auf der Gemarkung der Nachbarkommune Alfdorf befindet und hier zukünftig ein Fuß- und Radweg geplant ist. Der gesamte Weiler Schillinghof liegt im Regionalen Grünzug.

Da die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt war, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ zeitnah auch der Beschluss über die Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde bereits beschlossen, bekanntgemacht und vom Landratsamt genehmigt.



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet und durch eine Stellungnahme vom 17.10.2023 ergänzt. Die Eingriffsregelungen nach § 1a BauGB i. V. m. § 18 ff. BNatschG wurden ebenfalls berücksichtigt und ergänzt.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB dokumentiert. Dabei wurden insbesondere die voraussichtlichen Umweltfolgen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans untersucht. Der Umweltbericht wurde entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt. Er informierte Planungsbeteiligte in den angefragten Behörden und der interessierten Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er diente als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange, zu jedem Umweltbelang wurden Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Daraus wurden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben. Auf die ausführlichen Erörterungen des Umweltberichts und die konkreten textlichen Festsetzungen sei an dieser Stelle verwiesen. Zusammengefasst ergeben sich folgende Auswirkungen und Maßnahmen in Bezug auf die einzelnen Umweltbelange:

Umweltbelang Fläche:

Die bisher unbefestigten Busparkplätze werden in die geplante Busgarage verlagert. Es findet eine (Teil-)Versiegelung der Gebäudeflächen, Zufahrten und des Betriebsparkplatzes statt. Da es sich bei dem Vorhaben um den Ausbau eines bestehenden Betriebs handelt, kann diese so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich des geplanten Einfamilienhauses (MI) beschränkt sich die Versiegelung auf das Gebäude, Garage und die Nebenflächen. Das Betriebsgelände soll eingegrünt werden, entlang des geplanten Parkplatzes sowie entlang der südlichen Grenze ist eine Feldhecke mit einzelnen größeren Bäumen vorgesehen.

Umweltbelang Mensch:

Baubedingt ist mit geringen Emissionen zu rechnen. Durch die Befeuchtung von Straßen soll bei langanhaltenden trocken-warmen Bedingungen die Staubentwicklung reduziert werden. Da die Erweiterung nicht in Richtung Ortsmitte entwickelt wird und die Zufahrten auf das Betriebsgelände über bereits bestehende Einfahrten erfolgt, ist nur mit geringen Änderungen zu rechnen. Die Erstellung zusätzlicher Parkplätze verlagert lediglich den ruhenden Verkehr auf das Betriebsgelände, mit einer Zunahme des Verkehrs wird nicht gerechnet. Für die Mitarbeitenden und Kunden der Firma Eisemann ist mit sehr positiven Folgen zu rechnen.

Umweltbelang Boden:

Im Rahmen der Umsetzung des B-Plans entfallen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das anfallende kulturfähige Bodenmaterial wird im Rahmen eines Bodenmanagements auf externen Flächen wiederverwendet. Für die Durchführung dieser Maßnahme wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Die Baustelleneinrichtung wird auf möglichst kleinen Raum begrenzt, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Bauflächen zu vermeiden. Ein Bodenschutzkonzept wurde von der Gruppe für ökologische Gutachten erstellt und ist umzusetzen.



Gemeinde Kaisersbach

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - Südlich der Staueseestraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Umweltbelang Wasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird zur Nutzung gesammelt bzw. der belebten Bodenschicht ortsnah zur Versickerung zugeführt. Die Entwicklung einer Feldhecke sowie die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze tragen neben dem Wassermanagement auch zu einem angenehmen Mikroklima bei. Auf die Vorschriften und Merkblätter zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

Umweltbelang Pflanzen/Biotope, Tiere und biologische Vielfalt:

Die Festlegung einer Pflanzliste mit heimischen bzw. standortgerechten Strauch- und Baumarten, der Erhalt von Bestandsbäumen und die gärtnerische Gestaltung von unbebauten Flächen im Bereich des Einfamilienhauses bewahren die natürlich vorhandenen Lebensräume und leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Aus tierökologischer Sicht wurden mehrere Festsetzungen zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung getroffen. Als Durchlass für Tiere wird bei Einfriedungen ein Bodenabstand von 0,1 m festgesetzt. Die durch den Bebauungsplan verloren gehenden Flächen werden naturschutzfachlich als gering- bis mittelwertige Lebensraumtypen eingeschätzt. Die rechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatschG werden eingehalten.

Umweltbelang Klima/Luft und Klimawandel:

Die Pflanzung von heimischen bzw. standortgerechten Strauch- und Baumarten entsprechend der Pflanzliste und die Festsetzung der Baumbindung verringern die negativen Auswirkungen auf Klima, Luft und Klimawandel. Mit der Entwicklung der Blattmasse neugepflanzter Bäume steigen die klimaschonenden Faktoren wie Beschattung, Verdunstung und Luftfilterung, die den Hitzeeffekten entgegenwirken. Bei Ein- und Ausfahrten müssen jedoch aus Sicherheitsgründen notwendige Sichtfenster freigehalten werden. Die Verwendung von glatten Putzflächen, hellen Anstrichen oder Verkleidung mit unbehandeltem Holz bei Fassaden mindert die Aufheizung der Gebäude. Die festgesetzte Installation von solaren Energiegewinnungsanlagen verringert den Verbrauch fossiler Energieträger und bildet einen Beitrag zum Klimaschutz.

Umweltbelang Landschaft:

Die festgesetzte, randliche Eingrünung des Betriebsgeländes am Übergang zur freien Landschaft mit einer Feldhecke, die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der weiteren privaten Grünflächen im Misch- und im Gewerbegebiet sowie der teilweise Erhalt der Bestandsbäume und Sträucher binden die Planung in die Umgebung ein und minimieren mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die bestehende Bushalle wird integriert, die Erweiterung der Bushalle wird nicht höher werden als der aktuelle Bestand. Die Festsetzung einer hellen Farbgebung der Außenfassaden oder Holzverkleidung passt sich in den dörflichen Gesamtkontext ein.

Umweltbelang kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter):

Es liegen keine Informationen über Kulturgüter im Plangebiet vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung gingen keine Hinweise ein, negative Auswirkungen auf das kulturelle Erbe sind im Rahmen der Planung folglich nicht zu erwarten. Durch die Erweiterung des seit 1979 bestehenden Bauensembles kann der Betrieb auch künftig seine Tätigkeit am bestehenden Standort fortführen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen:



Gemeinde Kaisersbach

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die Auswirkungen über die Wechselwirkungen wurden bei den einzelnen Umweltbelangen mitbedacht, es wurden keine Beeinträchtigungen erkannt.

Mit den dargestellten Maßnahmen ergeben sich für die nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet eine negative Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von etwa -71.979 Ökopunkten, die über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Als erste Ausgleichsmaßnahme wird durch den abgetragenen Oberboden im Plangebiet eine Bodenverbesserung auf nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt (+14.000 Ökopunkte). Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird direkt angrenzend an das Plangebiet eine Magerwiese entwickelt (+43.246 Ökopunkte). Bei der Fläche (4.840 m²) handelt es sich um die nach der geplanten Baumaßnahme angeschnittenen Flurstücke verbleibenden „Restflurstücksflächen“. Die bislang ackerbaulich genutzte Fläche wäre für eine Weiterbewirtschaftung zu klein und wird daher in eine extensive Weidewirtschaft überführt und ökologisch aufgewertet. Als dritte Ausgleichsmaßnahme wird in einer Entfernung von 300 m vom Plangebiet im Gewinn Hof und Kauzenacker der Gemeinde Alfdorf aus einer Wiesenfläche (2.981 m²) eine Magerwiese entwickelt (+14.905 Ökopunkte).

Somit kann der Eingriff von -71.979 Ökopunkten durch die Ausgleichsmaßnahmen mit insgesamt +72.151 Ökopunkten ausgeglichen werden (+172 Ökopunkte).

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans wurde die eine ergänzende Stellungnahme zum Umweltbericht erarbeitet. Für die Umweltbelange Fläche und Mensch / menschliche Gesundheit ändert sich die Bewertung im Umweltbericht Stand Oktober 2022 nicht. Gleiches gilt für die Umweltbelange Wasser, Boden und Klima / Luft, da sich die Flächennutzungen nur gering verschieben. Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsverlauf vorangeschritten, es konnten nun im neuen Entwurf Standorte festgelegt werden. Hinsichtlich den Schutzgütern Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Kultur- und Sachgüter) liegen auch weiterhin keine Betroffenheiten vor.

Für das Schutzgut Pflanzen / Biotope gibt es Verschiebungen in den Flächengrößen der zukünftigen Nutzungen. Vom Grundsatz her, bleiben jedoch die Art und Wertigkeit der zukünftigen Biotoptypen und ihre Anordnung und damit die zukünftige Einbindung in den vorhandenen Lebensraum bestehen. Dies bedeutet, dass es bei mittleren Auswirkungen bleibt, die nur durch extern gelegene Maßnahmen vollständig kompensiert werden können. Für die Eingriffsregelung (nach § 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG) wurde die Bilanzierung der Biotoptypen aktualisiert.

Dabei hat sich der Eingriff mit -71.900 Ökopunkten nicht verändert. Der Ausgleich durch die Mehrpflanzung von drei Bäumen könnte auf +72.151 Ökopunkte erhöht werden, sodass die Maßnahme weiterhin mit +251 Ökopunkten ausgeglichen werden kann.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Gemeinde Kaisersbach

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine private Stellungnahme oder Einwendung ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 17 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen sich zehn zurückgemeldet haben. Neun Träger öffentlicher Belange haben lediglich Stellungnahmen abgegeben und keinerlei Bedenken oder Anregungen geäußert, die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Von einem Träger öffentlicher Belange kamen keine Bedenken, aber Hinweise zur Bebauungsplanung.

Der Hinweis des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz zu CEF- Maßnahmen wurde zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen unter 3.7 ergänzt, ein entsprechender Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde am 08.07.2022 gestellt. Entsprechend dem Hinweis wird das erstellte Bodenschutzkonzept den Unterlagen des Bebauungsplans bei der Veröffentlichung beigelegt. Für die Ausgleichsmaßnahme 2, die auf Flächen erfolgen soll, die nicht im Eigentum der Gemeinde Kaisersbach sind, ist eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) gem. § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG erforderlich. Die Flächen konnten inzwischen von dem Vorhabenträger erworben werden. Im Bereich der kommunalen Abwasserbeseitigung wurden redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen unter 1.12 und der Begründung unter 2.4 vorgenommen.

Der Hinweis des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, Baurechtsamt zur Darstellung eines Baufensters im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde im Rahmen einer redaktionellen Änderung übernommen. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen 1.3, 2.2.4, 2.3.1 und 2.5 wurden ebenfalls übernommen. Eine vorgeschlagene Vergrößerung des gewerblichen Baufensters ist nicht möglich, da die angrenzenden privaten Grünflächen/Pflanzgebotflächen Teil der Flächenbilanzierung des Umweltberichts sind.

Darüber hinaus wurden bei der erneuten öffentlichen Auslegung keine weiteren Änderungen eingearbeitet.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung des Gewerbebetriebes mit Wohnhaus für einen der Eigentümer mit einer Größe von ca. 0,7 ha am vorhandenen Standort ist einer Umsiedlung, die mit wesentlich höherem Flächenverbrauch an anderer Stelle verbunden wäre, vorzuziehen. Auch die Erschließung der Grundstücke ist mit wesentlich geringerem Flächenverbrauch möglich als z.B. nördlich bzw. nordöstlich der Stauseestraße, die größtenteils zur Gemarkung Alfdorf gehören. Andere alternative Gewerbeflächen im gesamten Gemeindegebiet Kaisersbach sind weder tatsächlich (erschlossen) vorhanden noch als geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist fast die gesamte Gemarkung Kaisersbach vom Regionalen Grünzug durchgezogen, sodass kaum Flächen vorhanden sind, die außerhalb des Grünzugs liegen.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Grundstücksteilflächen handelt es sich um einen Acker und um Wiesen sowie Fettwiesen, die konventionell bewirtschaftet werden. Hierbei fand bereits ein Flächentausch statt, der die Ackerfläche in den Besitz der Eigentümer des Busunternehmens brachte.

Im Bereich der Erweiterung des Busunternehmens (B-Plangebiet) ist an deren östlicher und südöstlicher Grenze zum Landschaftsschutzgebiet eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern



Gemeinde Kaisersbach

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet
„Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

vorgesehen. Dies dient der Einbindung in den Landschaftsraum und bietet Lebensräume (u.a. Gehölzbrüter).

Die Förderung der örtlichen Gewerbebetriebe ist im Interesse der Gemeinde Kaisersbach, aber auch im Interesse des Landes Baden-Württemberg und des Rems-Murr-Kreises. Die Einbindung der Bebauung ist durch die geplante Eingrünung des Ortsrandes gegeben.

Stuttgart, den 24.01.2024

Reschl Stadtentwicklung Stuttgart