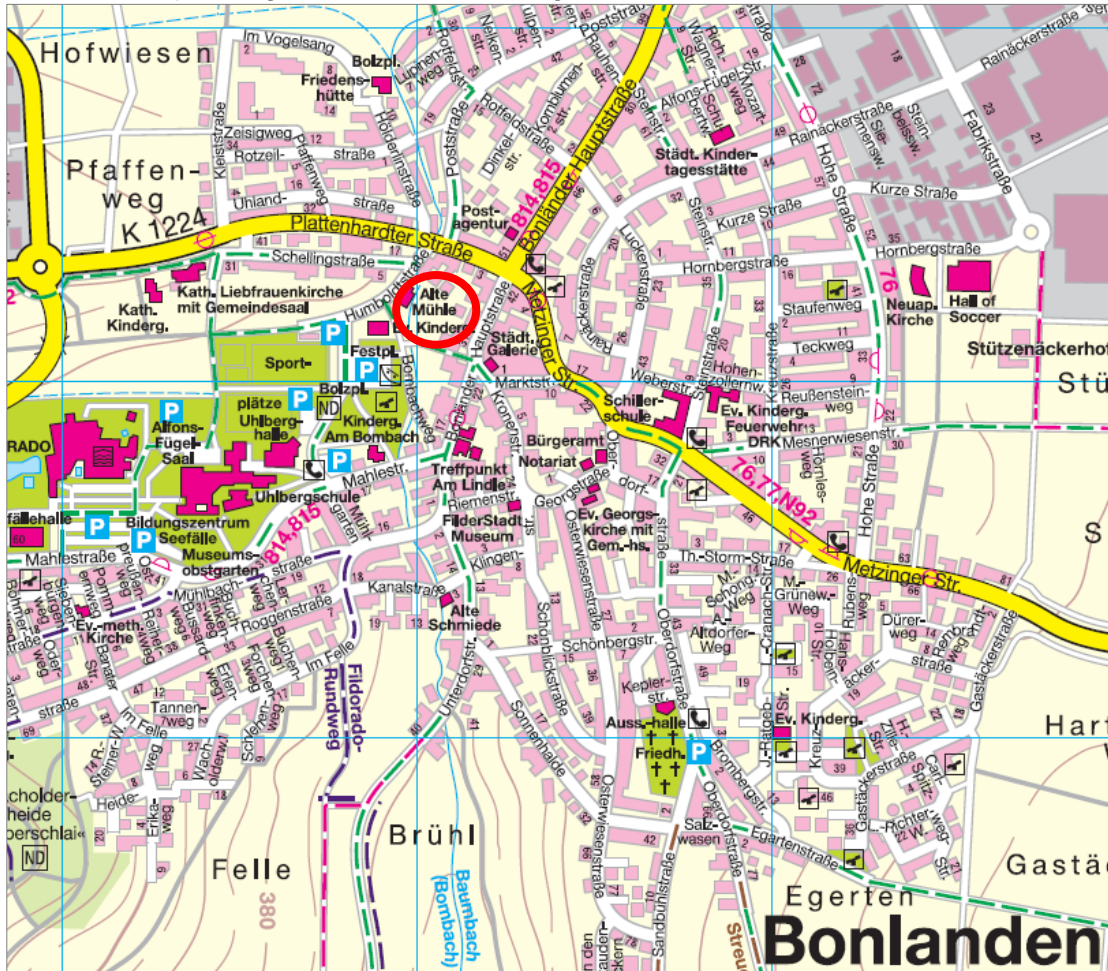


Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung



Stadtplan 2018 © Ramlow-Verlag Stgt.

## BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -  
Stand: 29.04.2024

Bebauungsplan  
mit Örtlichen Bauvorschriften  
„Östlich Alte Mühle“ in  
Filderstadt - Bonlanden

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB .....	3
2.0	Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	3
2.3	Verkehrsanbindung .....	4
2.4	Ver- und Entsorgung .....	4
2.4.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung .....	4
2.1.2	Abwasserentsorgung.....	4
2.1.3	Schutzzone Gewässer .....	5
2.5	Baugrund, Altlasten.....	5
3.0	Übergeordnete Planungen Bestehendes Planungsrecht.....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne .....	7
4.0	Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung .....	8
4.1	Erfordernis der Planaufstellung .....	8
4.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.0	Prüfung alternativer Lösung .....	9
6.0	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen .....	11
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	11
6.5	Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten .....	11
6.5	Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	11
6.6	Pflanzgebote .....	11
7.0	Örtliche Bauvorschriften.....	11
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
7.1.1	Dachgestaltung .....	11
7.1.2	Fassadengestaltung.....	12
7.2	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen .....	12
7.2.1	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen .....	12
8.0	Umweltbelange .....	12
8.1	Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	12
8.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	13
8.3	Grünordnungsplan .....	13
9.0	Flächenbilanz / Städtebauliche Kennwerte .....	13
10.0	Kosten / Einnahmen .....	13
11.0	Bodenordnung .....	14
12.0	Realisierung.....	14
13.0	Fachgutachten.....	14

## **1.0 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS NACH §13A BAUGB**

Der Bebauungsplan „Östlich Alte Mühle“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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 § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und im ihm weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Auch wenn der Umweltbericht entfällt, sind die artenschutzrechtlichen Belange in die Abwägung einzustellen und vollumfänglich zu berücksichtigen. Sofern sich zeigt, dass Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich sind, so sind diese Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. gegebenenfalls auch noch vor Baubeginn (sogenannte vorgezogene Maßnahmen) zu realisieren.

## **2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet „Östlich Alte Mühle“ umfasst ca. 0,29 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 238,  
im Osten: durch die Flurstücke 241 und 242/4,  
im Süden: durch die Flurstücke 242/102, 247/3, 247 und 247/2 (Teil des Gewässerrandstreifens des Bombachs),  
im Westen: durch die städtischen Flurstücke 242/6, 240/1 und 239/1 (sämtlich Teile des Gewässerrandstreifens entlang des Bombachs).

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### **2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bonländer Ortsmitte zwischen der Bonländer Hauptstraße und dem Festplatz.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein bislang unbebautes und als Gartenland genutztes Grundstück an, im Anschluss an dieses Grundstück ist das Gebiet bis an die Plattenhardter Straße (K 1224) heran mit Wohngebäuden bebaut.

Nordöstlich des Plangebiets bestehen entlang von Plattenhardter Straße und Bonländer Hauptstraße mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude. Östlich des Plangebiets

grenzen dann Wohngebäude sowie das von der Karl-Schubert-Gemeinschaft e. V. (KSG) betriebene Nudelhaus (Bonländer Hauptstraße 31) an. Südlich im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich das Wohngebäude der (KSG) Bonländer Hauptstraße 31/1 für Menschen mit Assistenzbedarf sowie für Betreuungspersonal.

#### Naturräumliche Lage

Bonlanden befindet sich auf der inneren Filderhochfläche, einer leicht gewellten, fruchtbaren Hochebene, die sich über die Westhälfte des Landkreises Esslingen und die südlichen Stadtbezirke von Stuttgart ausdehnt. Von nördlicher Richtung kommend wird Bonlanden vom Bombach durchflossen, dieser mündet am Ausgang des Bombachtals in die Aich. Das Plangebiet befindet sich östlich des Bombachs, zentral in der Mitte Bonlandens.

#### Topographie

Insgesamt fällt das Plangebiet von Osten nach Westen von einer Höhe von ca. 384,85 m ü. NN auf eine Höhe von ca. 379,00 m ü. NN zum Bombach hin ab. Entlang der Westseite verläuft der Bach in einem Abstand von 5,00 m (Gewässerrandstreifen) zum Plangebietsrand.

#### Bestehende Nutzung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen mit Obstbäumen bestandenen Garten, der als solcher teilweise noch genutzt wird.

Südlich, außerhalb des Plangebietes und getrennt durch das Flurstück 247 (bestehende Wohnanlage der KSG), verläuft der öffentliche Fußweg 247/1, der die Ortsmitte Bonlandens mit dem Festplatz verbindet.

## 2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet kann lediglich über die bestehende Zufahrt des Flurstücks 247 und über die gemeinsame und gemischt genutzte Verkehrsfläche (private Fläche der KSG gemeinsam mit dem öffentlichen Fußweg) an die Bonländer Hauptstraße angeschlossen werden.

Die Nutzung dieser Fußwegverbindung aus der Bonländer Ortsmitte über den Festplatz zur Schule und direkt zum Kindergarten am Bombach durch Schul- und Kindergartenkinder wird aufgrund der lediglich gering zu erwartenden Verkehrszunahme kaum beeinträchtigt.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### 2.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom kann von der Bonländer Hauptstraße aus über die gemischte Verkehrsfläche und das Grundstück 247 der KSG oder alternativ auch über das Grundstück 244/1 (derselbe Eigentümer wie der des Grundstücks 242/2) erfolgen.

Hinweis: Die Gasleitung in der Bonländer Hauptstraße befindet sich innerhalb des Gehwegs auf der östlichen Seite der Straße, die Wasserleitung befindet sich innerhalb des Gehwegs auf der Westseite.

### 2.1.2 Abwasserentsorgung

Die Dachflächenwässer soll über Retentionsmulden gedrosselt in den Bombach abgeleitet werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist bereits vorbereitet, sie er-

folgt über die bereits verlegten Abwasserleitungen auf der Westseite des Grundstücks 247 (Wohnanlage der KSG) in den bestehenden Kanal innerhalb des Fußwegs 247/1.

### 2.1.3 Schutzzone Gewässer

Die angrenzenden Grundstücke 239/1; 240/1 und 242/6 sind als Schutzzone für Gewässer vorgesehen.

Die Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Bereiche sind für die Renaturierung des Gewässers vorgesehen. Eine Zugänglichkeit der Bereiche ist gewährleistet.



Abb. Lage der Schutzzone Gewässer angrenzend an das Plangebiet.

## 2.5 Baugrund, Altlasten

Innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

## 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 10. November 2010 weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche aus.



Abb. Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 10.11.2010, Verband Region Stuttgart

Damit ist den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2035 ist die Fläche als gemischte Gebietsfläche dargestellt. Der FNP 2035 ist am 20.09.2023 beschlossen worden bisher noch nicht genehmigt. Die Darstellung entspricht aber auch der Darstellung aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2010.

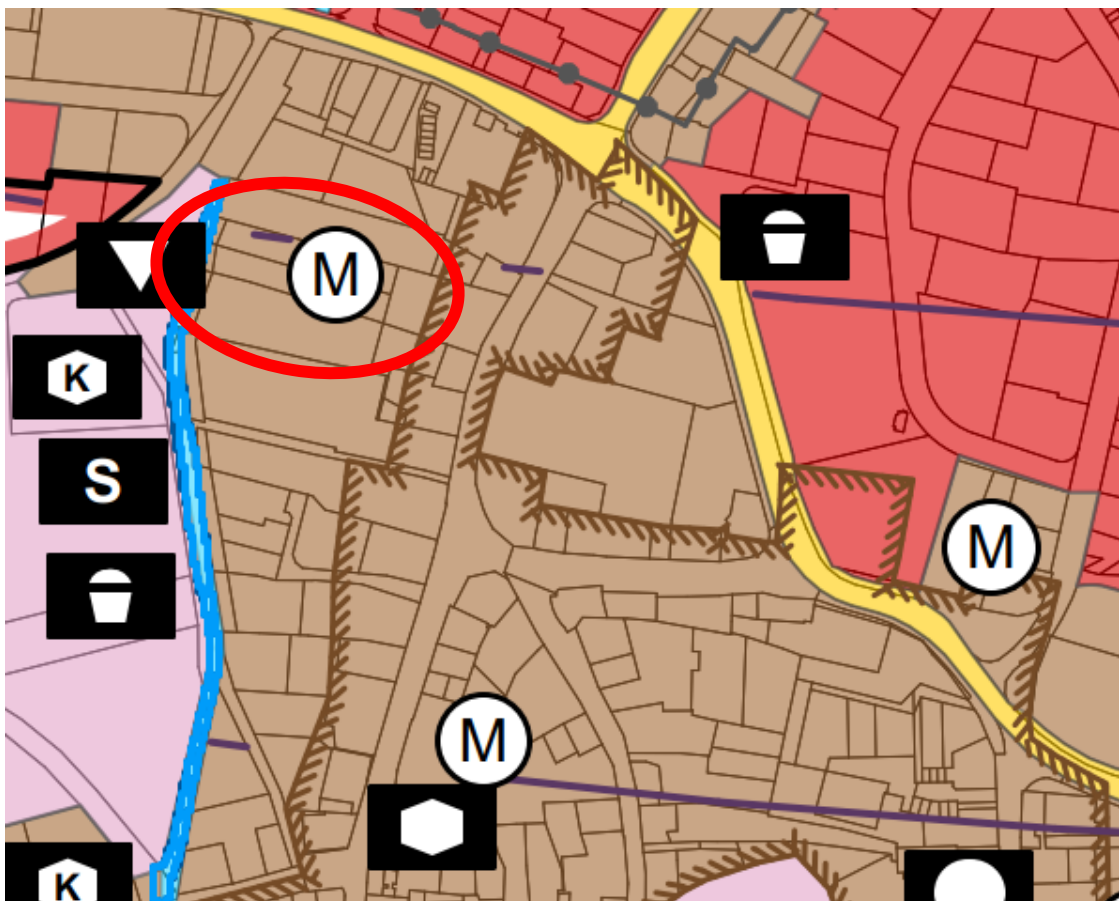


Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2035

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 (rechtswirksam seit 23.02.2001) ist das Plangebiet „Östlich alte Mühle“ überwiegend als gemischte Gebietsfläche (M) mit einem innerörtlichen Grünzug entlang seiner Westseite dargestellt.

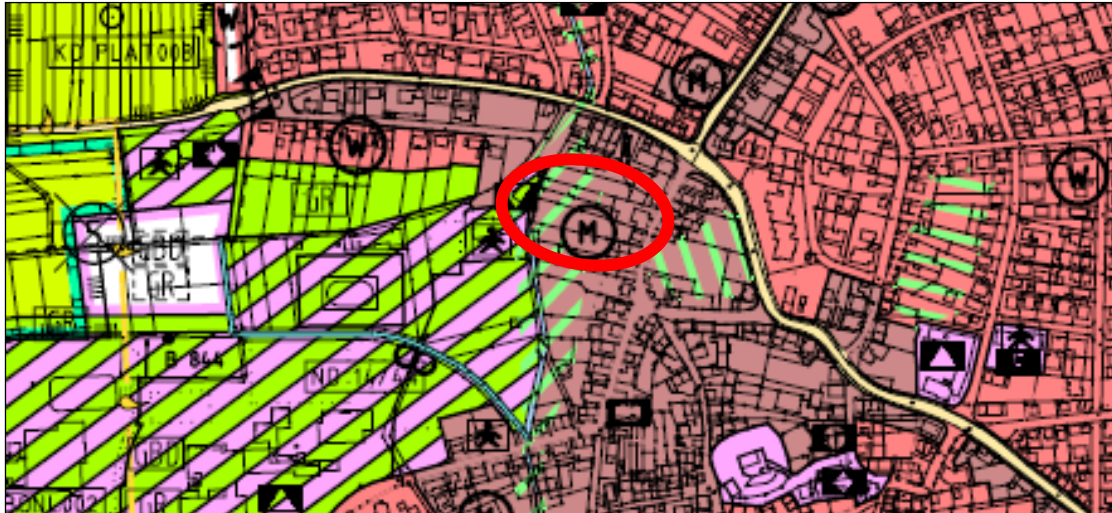


Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

Die Weiterentwicklung des Plangebietes von dem bisherigen Mischgebiet zu einem Sondergebiet (SO) und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist möglich. Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der Verkleinerung des innerörtlichen Grünzugs im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Geringfügige Teile des Plangebiets befinden sich entlang des westlichen Gebietsrandes innerhalb des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum Seefälle - 3. Änd.“, rechtskräftig seit 16.11.1990.

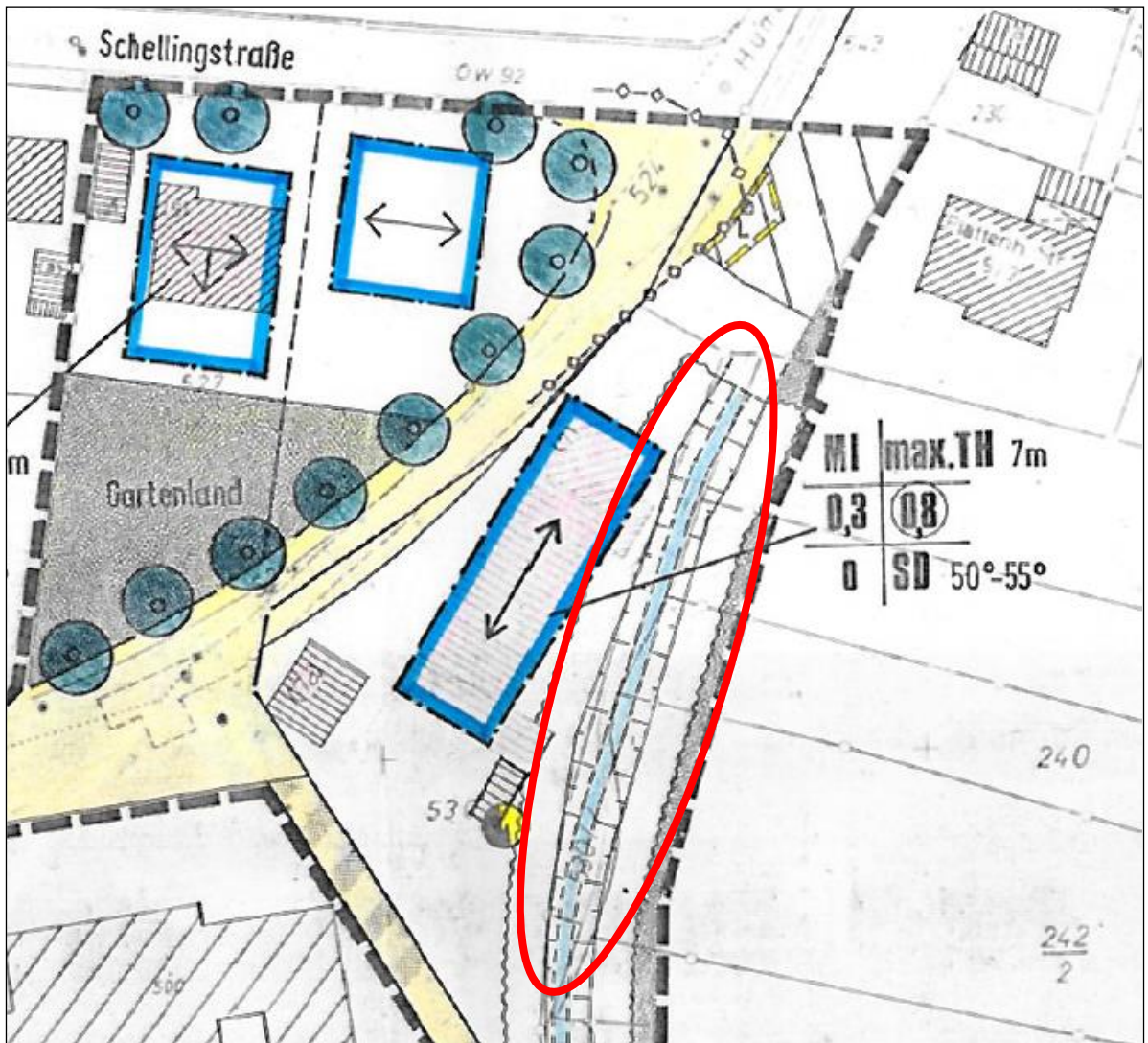


Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan „Kultur- und Sportzentrum Seefälle - 3. Änd.“

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Östlich Alte Mühle“ treten damit die gekennzeichneten randlichen Teilbereiche des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum Seefälle - 3. Änd.“ außer Kraft.

## 4.0 ERFORDERNIS SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 4.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

der Absicht, die Bebauung im bisher unbeplanten Innenbereich gemäß der in der Anlage ersichtlichen Plankonzeption zu realisieren und aus der Notwendigkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern.

### 4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:



- die maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsgebiets (Unterstützung der Innenentwicklung),
- die Deckung des speziellen Wohn- und Pflegebedarfs für Menschen mit Assistenzbedarf,
- damit verbunden: die bessere Integration von Menschen mit Betreuungsbedarf in die soziale Gemeinschaft.

Die KSG bekundete gegenüber der Stadtverwaltung die Absicht, eine Erweiterung ihrer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen auf den drei Grundstücken nördlich ihrer bereits bestehenden Wohnanlage zu errichten. Es besteht dringender Bedarf an betreuten Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf. Viele Menschen mit Behinderungen werden immer noch von ihren eigenen Eltern gepflegt, diese sind allerdings (bedingt durch ihr hohes Alter) oft körperlich nicht mehr in der Lage, ihre betreuungsbedürftigen (erwachsenen) Kinder zu pflegen und suchen deshalb dringend einen geschützten Platz für diese. Es liegen der KSG bereits sehr viele Aufnahmeanträge für von der KSG betreute Wohngruppen vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Erweiterung der bestehenden Anlage aufgrund der bereits bestehenden Infrastruktur sowie auch aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Akzeptanz dieser Wohnanlage für betreuungsbedürftige Menschen an dieser Stelle prädestiniert.

Die bereits vor einigen Jahren mehrfach vorgelegten Pläne für eine verdichtete Bebauung dieses Gebietes mit Wohngebäuden (mit Mehr- und Einfamilienhäusern) wurde aufgrund des befürchteten hohen Erschließungsverkehrs über die gemischt genutzte Fläche des Fußwegs (südlich des Nudelhauses) immer als problematisch angesehen. Der Gemeinderat hatte sich mehrfach gegen die Erschließung eines Wohngebietes über diesen Fußweg ausgesprochen, insbesondere weil dieser Fußweg vielfach von Schul- und Kindergartenkindern genutzt wird. Eine Nutzung durch verdichtete Wohnbebauung erhöht das Verkehrsaufkommen deutlich, was eine Erhöhung der Gefährdung der Schul- und Kindergartenkinder erwarten lässt.

Die nunmehr vorgeschlagene Nutzung des Gebietes für die Erweiterung der Wohnanlage für Menschen mit Assistenzbedarf, mit einzelnen Wohnungen für Pflegepersonal sowie einem zusätzlichen kleinen Wohngebäude erzeugt diesen befürchteten Erschließungsverkehr hingegen nicht.

Die später hier lebenden Menschen mit Assistenzbedarf haben in der Regel keinen eigenen Pkw und das Pflegepersonal wohnt und arbeitet am selben Ort und benutzt den eigenen Pkw nur für die Freizeit, also nicht unbedingt in den Zeiten starker Fußgängerströme zu den Schulen und Kindergärten. Zu rechnen ist hier lediglich mit Besucherverkehr (überwiegend an Wochenenden) sowie mit dem für die Anlage notwendigen Lieferverkehr.

## 5.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNG

Alternative Standorte für die Erweiterung der Wohnanlage für Menschen mit Assistenzbedarf werden, aufgrund der hier bereits vorhandenen Infrastruktur und den sich hieraus ergebenden Synergien ebenso wie die vorliegende Akzeptanz der Bevölkerung der bereits bestehenden Wohnanlage, nicht gesehen.

Die städtebauliche Konzeption der Gesamtanlage ergänzt das bereits bestehende Wohngebäude durch zwei weitere Gebäude (im selben Baustil), die um einen spiralförmigen ausgebildeten Platz in der Mitte angeordnet wurden. Hierdurch entsteht ein

einladender und geschützter Innenhof, welcher ausgehend von dem baumbestandenem Platz übergeht in die begrünten Freiflächen um die Gebäude.

Die beiden Baukörper der Wohnanlage mit ihren zwei bzw. drei Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoss folgen der Topografie des Geländes. Gleichzeitig halten sie aber auch genügend Abstand zum Gewässerrandstreifen des Bombachs ein. Die Dachflächenwässer sollen über Retentionsmulden (welche gestalterisch in die Freiflächen eingebettet werden) gedrosselt dem Bombach zugeleitet werden.

Der dritte Baukörper an der Ostseite der Anlage entspricht in seiner Typologie eher seiner unmittelbaren Nachbarschaft, der bestehenden Bebauung entlang der Bonländer Hauptstraße und vermittelt zwischen diesen und den Baukörpern innerhalb des Sondergebiets.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über das Flurstück 247 und die Verlängerung dieser bereits fertig gestellten Zufahrt.

## **6.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Allerdings soll, mit Ausnahme des Gebäudes auf der Ostseite des Plangebietes, für die geplante Wohnanlage für Menschen mit Assistenzbedarf in erster Linie der Wohnungs- und Betreuungsbedarf von Menschen mit Behinderungen bzw. mit Assistenzbedarf gedeckt werden. Darüber hinaus, sollen aber auch Wohnungen für das - für die Pflege dieser Menschen - notwendige Personal entstehen können. Durch die Planung wird das bereits bestehende Konzept der südlich angrenzenden Gebäude erweitert. „Normales“ Wohnen, im Sinne von Gebäuden mit Mehrfamilienhauscharakter ist aus Gründen des Einfügens in die direkt angrenzende Nutzung und aus den hieraus entstehenden verkehrlichen Bewegungen nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wurde hier die Gebietsart Sondergebiet (SO) gewählt. Der das Gebiet bewohnende bzw. in dem Gebiet arbeitende Personenkreis wurde im Bebauungsplan entsprechend bestimmt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt. Diese Zahlen liegen deutlich unterhalb der Orientierungswerte von z. B. Allgemeinen Wohngebieten, welche eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2 ermöglichen würden.

Aufgrund der besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Assistenzbedarf, der unmittelbaren Nähe der Anlage zum Bombach sowie einer Erhaltung bzw. Reaktivierung der vorhandenen Grünstrukturen wurde hier auf eine höhere bauliche Nutzung verzichtet.

Innerhalb des Bereiches, der als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, wurde die GRZ auf die maximal mögliche Zahl von 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgelegt. Damit ist eine Bebauung des Grundstücks entsprechend der unmittelbaren Umgebung möglich.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

Im gesamten Plangebiet wird gem. § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine offene Bauweise (o) und Einzelgebäude festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen und Nutzungszahlen definiert. Die offene Bauweise ist gebietstypisch und die neue Planung fügt sich so in die Bestandsbebauung ein.

### **6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Innerhalb des Plangebiets werden Flächen für Stellplätze entlang der Erschließung ausgewiesen.

Somit bleiben die Stellplatzanlagen in ihrer Lage kompakt an den bereits bestehenden Stellplatzanlagen. Dadurch kann erreicht werden, dass verbleibende Grünbereiche zusammenhängend genutzt werden können und die Parkierung geordnet wird und möglichst wenig Park-/Suchverkehr entsteht.

### **6.5 Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche, diese Rechte bestehen zugunsten aller an diese Fläche angrenzenden Grundstücke. Diese gegenseitig bestehenden Rechte bedürfen einer gegenseitigen grundbuchrechtlichen Sicherung. Ebenso ist eine grundbuchrechtliche Sicherung auch für die Zufahrtsflächen außerhalb des Bebauungsplans auf dem Flurstück 247 notwendig.

### **6.5 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im nordwestlichen Plangebiet durch die Lärmemissionen des angrenzenden Veranstaltungsraumes „Alte Mühle“ überschritten.

Das angefertigte schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilen des Plangebietes die Lärmwerte für Wohnen nachts durch Veranstaltungen der Alten Mühle überschritten werden. Hier werden planerisch Festsetzungen getroffen, indem die Grundrissgestaltung so vorzunehmen ist, dass Schlafräume nicht Richtung Lärmquelle gerichtet sind. Wo dies nicht möglich ist, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden.

### **6.6 Pflanzgebote**

Im Plangebiet sollen die Freiflächen außerhalb der baulich genutzten Flächen gärtnerisch angelegt werden, die geplanten Retentionsmulden sollen in die Gartengestaltung integriert werden.

## **7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Die Dächer der Gebäude können als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 45° errichtet werden. Diese Festsetzung stellt die Verbindung zum räumlichen Bestand her, welcher bereits ebenfalls mit der geplanten Nutzung belegt ist, und stellt so eine Gesamtensemble Erscheinung sicher.

### 7.1.2 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung mit Klinkermauerwerk und Klinkerverkleidung ist im Plangebiet ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung des bestehenden Gebäudes Bonländer Hauptstraße 31/1 aufgenommen werden soll, hierdurch wird der Eindruck der Zusammengehörigkeit verstärkt. Durch Begrünung von größeren zusammenhängenden Fassaden wird der entstehende Eingriff in den Innenbereich minimiert.

## 7.2 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen

### 7.2.1 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen

Im Plangebiet sollen die Freiflächen außerhalb der baulich genutzten Flächen gärtnerisch angelegt werden, die geplanten Retentionsmulden sollen in die Gartengestaltung integriert werden. Das Plangebiet greift in einen bestehenden innerörtlichen Grünbereich ein. Um den Eingriff verträglich zu gestalten sind die verbleibenden Flächen naturnah zu gestalten.

## 8.0 UMWELTBELANGE

### 8.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Jahr 2015 wurde eine erste artenschutzfachliche Beurteilung (Phase I) durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt durchgeführt, welche im November 2016 (Phase II) zum Abschluss gebracht wurde. Grundlage hierfür war die geplante Bebauung der früheren Grundstückseigentümer, die hier eine verdichtete Wohnbebauung anstrebten.

Nunmehr soll das Plangebiet mit einer geringeren Dichte bebaut werden, allerdings können die Erkenntnisse aus diesen beiden Untersuchungen im Weiteren für eine Beurteilung der Auswirkungen auf den Artenschutz herangezogen werden.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet **23 Vogelarten** nachgewiesen, von denen sich jedoch keine Art in der bundesweiten Roten bzw. in der Vorwarnliste befindet. Allerdings wurde für die gefährdeten Arten (Star und Feldsperling) im Plangebiet ein Habitatpotenzial festgestellt. Wertgebend ist darüber hinaus der Grünspecht, dessen Höhlen in den älteren Obstbäumen vorhanden sind.

Im Plangebiet konnte auch eine hohe Artenzahl von **Fledermäusen** (7 Arten) nachgewiesen werden (darunter unter anderem das Braune Langohr und die Bechsteinfledermaus). Als Nahrungsgäste im Plangebiet können auftreten: das Große Mausohr, Breitflügel-, Mücken-, Rothaut- und Wasserfledermaus). Die bisher vorliegenden Arten weisen auf eine hohe Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse hin, eine weitere Erfassung sieht der Gutachter deshalb für erforderlich an.

Im Plangebiet wurde ein **Habitatpotenzial für Zauneidechsen** erkannt, ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte aber bislang nicht sicher nachgewiesen werden. Weitere Untersuchungen werden hier vom Gutachter für notwendig erachtet.

Im Plangebiet konnte darüber hinaus auch eine Besiedlung durch **Blatthornkäfer** festgestellt werden, diese stehen allerdings nicht auf der Roten Liste und es konnte auch keine andere - national streng geschützte - Käferart im Plangebiet nachgewiesen werden.

Eventuelle Probleme, die (damals vorgesehene) Bebauung realisieren zu können, sah der Gutachter allerdings für die Erteilung einer (unter Umständen) notwendigen artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung für die Fledermäuse.

Der diesbezüglich von der KSG hinzugezogene Gutachter Dr. Jürgen Deuschle (Büro für Tier- und Landschaftsökologie) sah dies in seiner Stellungnahme zu dem Gutachten des Büros Trautner als allerdings weit weniger kritisch an.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2019 und die darin enthaltenen Maßnahmenempfehlungen werden nachfolgend konkretisiert, um artenschutzrechtliche Konflikte im Zuge des Bauvorhabens auszuschließen. Zur Wahrung der kontinuierlichen und ökologischen Funktionalität sind laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für Fledermäuse vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich. Durch die geplante Rodung der Gehölze gehen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse verloren. Hierfür wird das Ausbringen von Ersatzhabitaten in Form von Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabensbereich im Gutachten empfohlen (vgl. saP Kap. 5.3.1 u. 5.3.2). In der Summe sind 40 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang an geeigneten Stellen anzubringen. Für die Kompensation wichtiger Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel soll laut Gutachter, eine mindestens anderthalb bis doppelt so große Fläche im räumlichen Zusammenhang dauerhaft aufgewertet werden (vgl. saP Kap. 5.3.3). Hierfür eignen sich Bereiche, die durch den Bombach direkt oder indirekt mit dem Vorhabensbereich vernetzt sind. Durch das Vorhaben selbst entfallen auf 2.500 m<sup>2</sup> wichtige Nahrungs- und Jagdhabitaten für Fledermäuse. In der saP wird empfohlen auf ausgewählten Flächen artenreiche Blühwiesen mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten anzulegen und 25 neue Obstbäume zu pflanzen. Weiter wird von Seiten des Gutachters die Anlage eines mind. 500 m<sup>2</sup> großer Teich mit uferbegleitender Vegetation empfohlen. Hierbei gilt von Seiten des Umweltschutzreferats anzumerken, dass es sich wie in der saP dargelegt, beim Eingriffsbereich um keine essentiellen Nahrungshabitate handelt. Dies ist dahingehend relevant, da nur für essentielle Nahrungshabitate ein Ausgleich im Sinne des § 44 BNatSchG erforderlich ist. Aufgrund des Umfangs der Maßnahmenempfehlung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden, wurde in Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde (UNB LRA Esslingen), die Empfehlungen aus der saP auf die Gegebenheiten vor Ort angepasst. Die Anlage des Gewässers wird durch die erhebliche Verbesserung der Leitstrukturen im Bombachtal, Erschließung und Anlage neuer Jagdhabitats sowie die Verbesserung der Nahrungsgrundlage ersetzt.

## 8.3 Grünordnungsplan

Die im Textteil festgelegten grünordnerischen Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff in einen bestehenden innerörtlichen Grünbereich angemessen auszugleichen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, den verbleibenden Grünraum qualitativvoll zu erhalten und den Eingriff zu minimieren.

Die gemäß Pflanzliste anzulegenden Obstbäume, Sträucher und Rankpflanzen sind ortstypisch und standortgerecht gewählt.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

**Flächen- und Nutzwerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Allgemeines Wohngebiet	ca. 333 m <sup>2</sup>	11,50 %
Sondergebiet für Menschen mit Assistenzbedarf	ca. 2.555 m <sup>2</sup>	88,50 %
Geltungsbereich	ca. 2.888 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 10.0 KOSTEN / EINNAHMEN

Für die Realisierung des Plangebiets fallen für die Stadt Filderstadt keine Kosten an:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die Verfahrensbetreuung werden gemäß der Verfahrensanweisung zur Kostenübernahme bei Bebauungsplanverfahren vom 12.02.2013 (aktualisiert am 06.08.2014) über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der KSG von dieser übernommen.

Weiterhin ist mit Einnahmen für die Stadt aus der Nacherhebung der Abwasserbeiträge zu rechnen. Diese werden gemäß Satzung erhoben und sind ebenfalls von der KSG zu erbringen.

Die für die Herstellung der CEF Maßnahmen entstandenen und entstehenden Kosten sowie das Monitoring dieser Maßnahme ist von der KSG zu erbringen.

## **11.0 BODENORDNUNG**

Die private Neuordnung der Grundstücke ist bereits abgeschlossen.

## **12.0 REALISIERUNG**

Der konkrete Realisierungszeitraum wird mit der KSG ggf. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass ein Baubeginn im Jahr 2025 erfolgen kann.

## **13.0 FACHGUTACHTEN**

Im Vorfeld der derzeitigen Planung wurden bereits verschiedene Gutachten erstellt, die auch für die derzeitige Planung herangezogen werden können. Es handelt sich um folgende Gutachten:

- Artenschutzfachliche Beurteilung der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung Trautner, Filderstadt (Phase I) vom Oktober 2015,
- Artenschutzfachliche Beurteilung der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung Trautner, Filderstadt (Phase II) vom November 2016

Im Verlauf des laufenden Verfahrens wurden weitere Gutachten eingeholt:

- Umweltschutzreferat Stadt Filderstadt (2021): Ausgleichskonzept – Artenschutz
- SoundPlan (2021): Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung zur Ansiedelung von Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Kultur- und Kommunikationszentrums Alte Mühle in Filderstadt

Filderstadt, den 29. April 2024

Anja Stukelj

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung