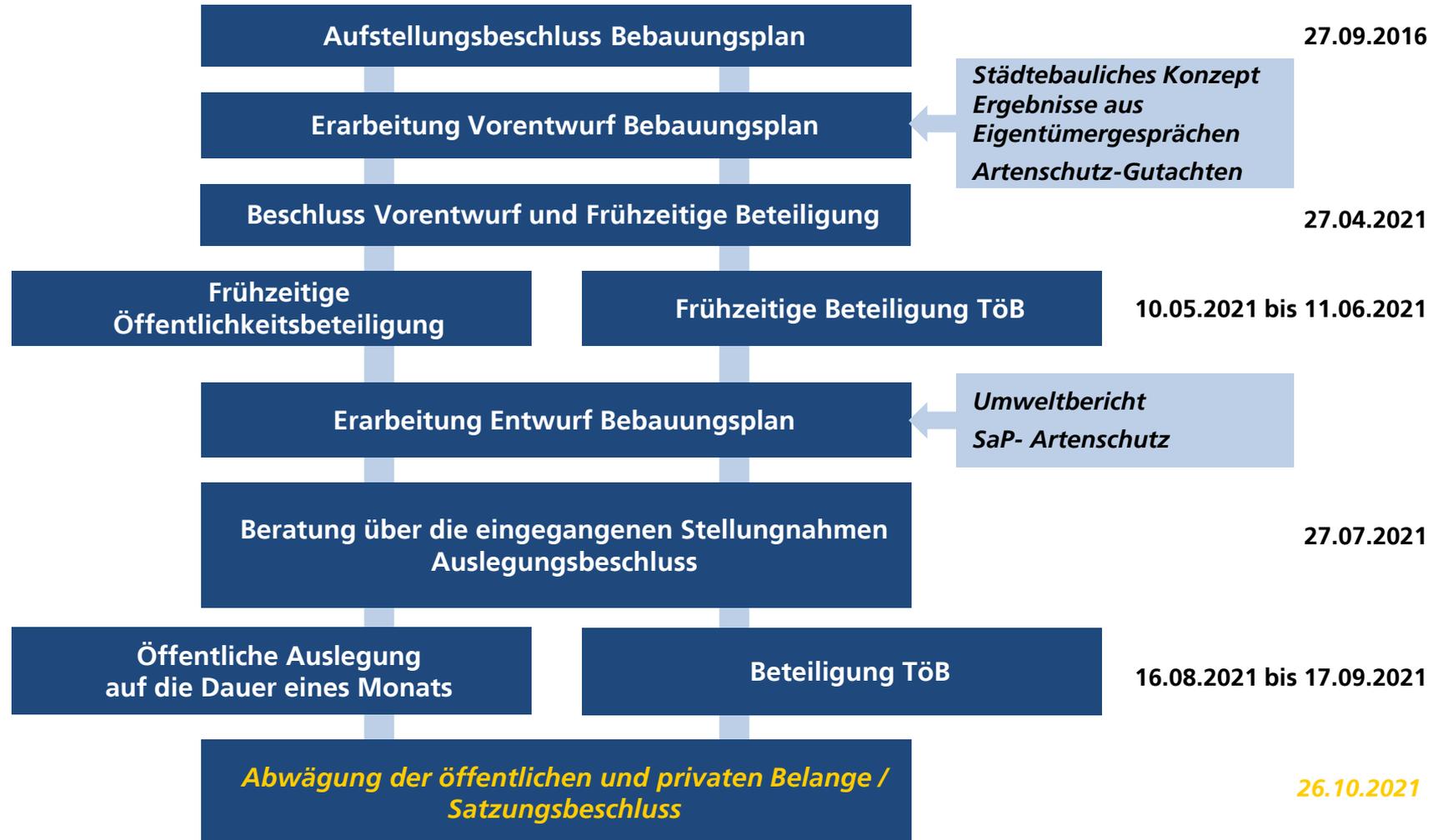




Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan **Hofweingarten** im Stadtteil Hochberg

Formales Verfahren



Abwägung

Offenlage vom 16.08.2021 bis 17.09.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Träger	Antwort	Anregung
1	Regierungspräsidium Stuttgart	03.09.2021	-
2	Landratsamt Ludwigsburg	16.09.2021	s.u.
3	Verband Region Stuttgart	04.08.2021	-
4	Industrie- und Handelskammer, Ludwigsburg	-	-
5	Handwerkskammer Stuttgart	05.08.2021	-
6	Polizeidirektion Ludwigsburg	-	-
7	Netze BW	-	-
8	Syna GmbH	30.07.2021	-
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.09.2021	-
12	Vodafone BW GmbH	15.09.2021	-

Die Öffentlichkeit hat folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Öffentlichkeit	Antwort	Anregung
Ö1	[...]	18.08.2021	s.u. (Klimaschutz, Bauverbot)
Ö2	[...]	21.08.2021	s.u. (Beweissicherungsverfahren, Straßensanierung nach Bauarbeiten)

Frühzeitige Beteiligung vom 10.05.2021 bis 11.06.2021

Landratsamt

Naturschutz

- Änderungen im Umweltbericht

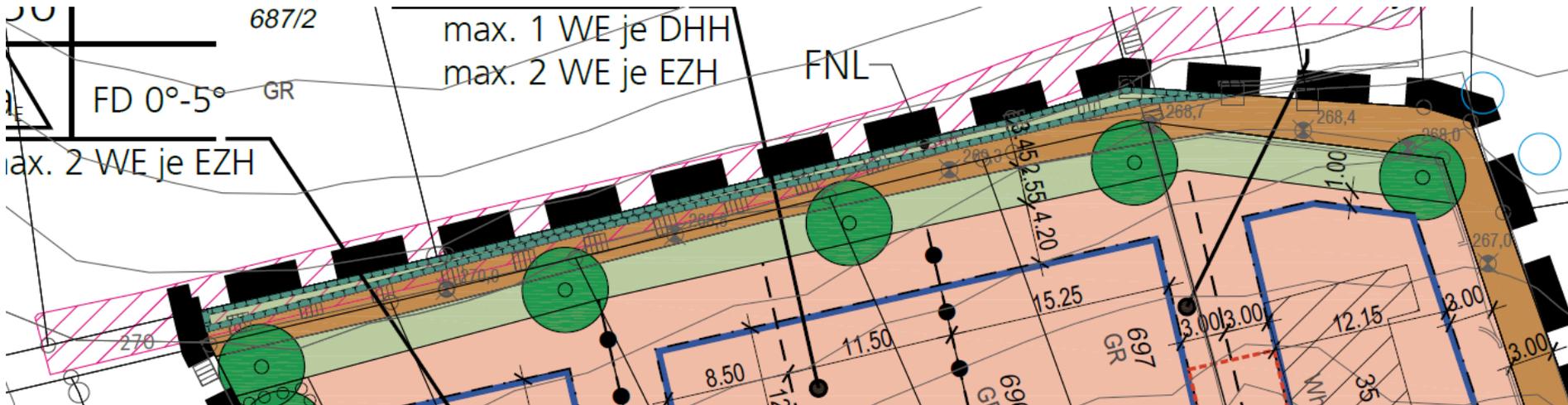
→ Berücksichtigung, Änderungen des Umweltberichtes
Redaktionelle Ergänzungen im Textteil und in der
Begründung.

Frühzeitige Beteiligung vom 10.05.2021 bis 11.06.2021

Landratsamt

Naturschutz

- Änderungen im Umweltbericht
 - Anpassung Abgrenzung BP an Landschaftsschutzgebiet/Biotop
- Berücksichtigung, Änderungen des Umweltberichtes
Redaktionelle Ergänzungen im Textteil und in der Begründung.
- Keine Berücksichtigung, Abgrenzung wird beibehalten, die Flächen sind bewusst innerhalb des BPs um diese gesondert zu schützen.



Frühzeitige Beteiligung vom 10.05.2021 bis 11.06.2021

Landratsamt

Naturschutz

- Änderungen im Umweltbericht
 - Berücksichtigung, Änderungen des Umweltberichtes
Redaktionelle Ergänzungen im Textteil und in der Begründung.
- Anpassung Abgrenzung BP an Landschaftsschutzgebiet/Biotop
 - Keine Berücksichtigung, Abgrenzung wird beibehalten, die Flächen sind bewusst innerhalb des BPs um diese gesondert zu schützen.
- Ausgleich / Antrag an Befreiung Trockenmauern
 - Berücksichtigung, Änderung Umweltbericht. Eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG wurde zwischenzeitlich eingeholt und mit Datum vom 01.10.2021 erteilt.

Ausnahmegenehmigung Trockenmauer

Bebauungsplan Hofweingarten in Remseck-Hochberg

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung
 und Wiederherstellung von Trockenmauern nach
 §30 BNatSchG und §33 NatSchG



Abb. 1: Luftbild (Quelle: LUBW 2021) mit Abgrenzung des Bebauungsplans in gelb, Lage der Trockenmauern rot hervorgehoben



Bild 2: Trockenmauer 1, Wange seitlich der Treppe, Blick nach Norden

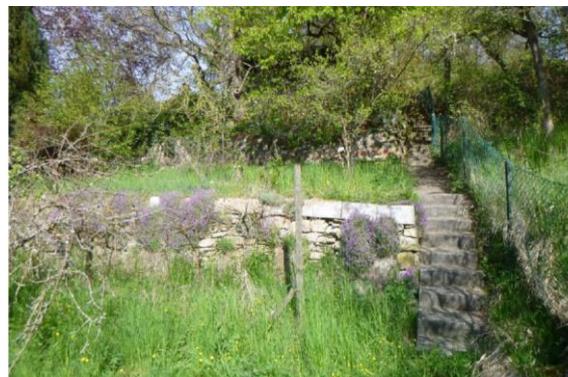
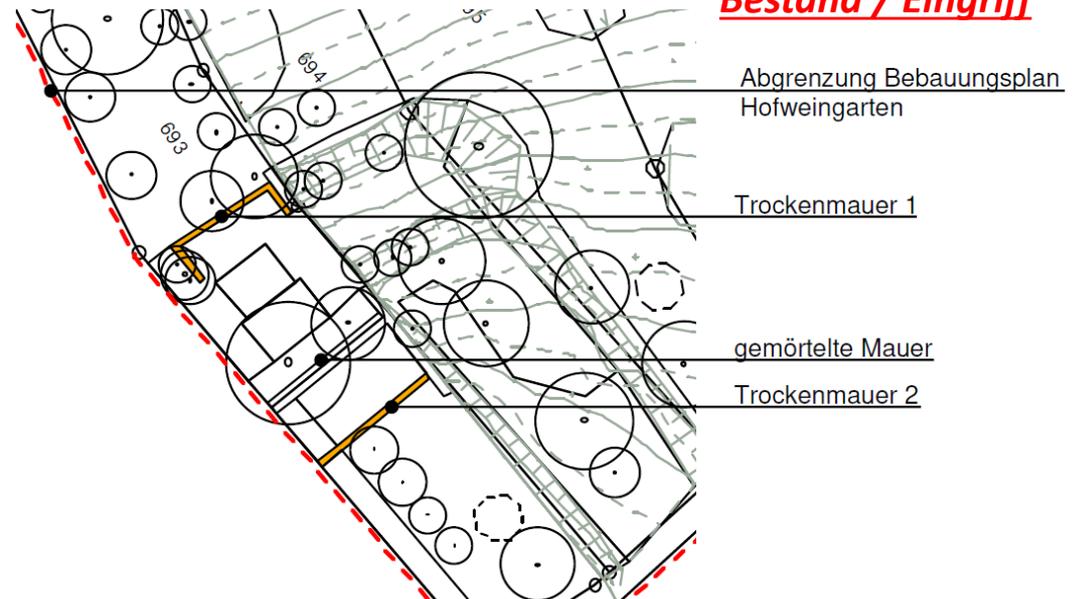


Bild 5: Trockenmauer 2, Blick nach Nordwesten



Bestand / Eingriff

Abgrenzung Bebauungsplan
Hofweingarten

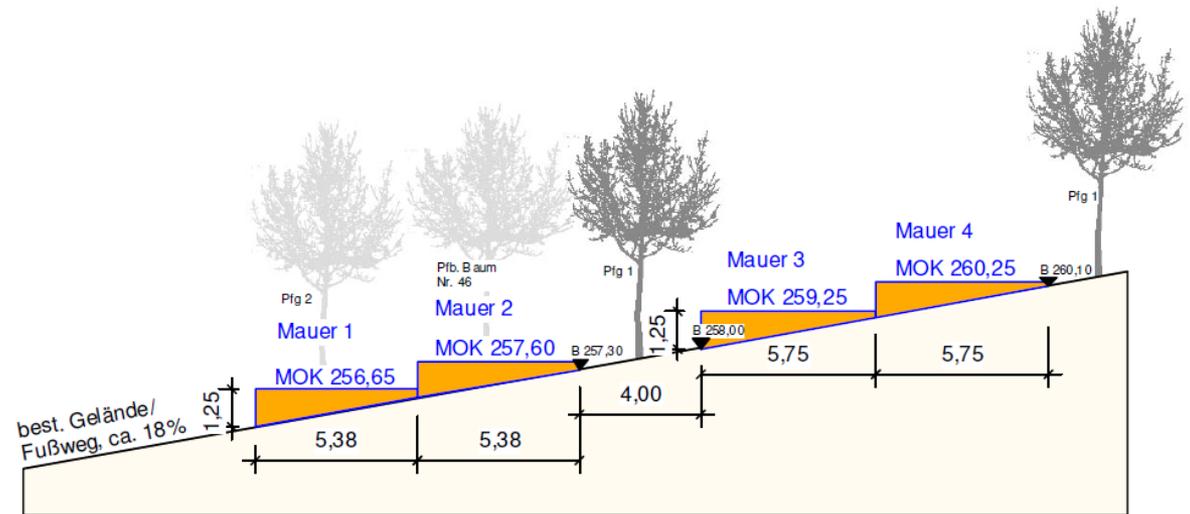
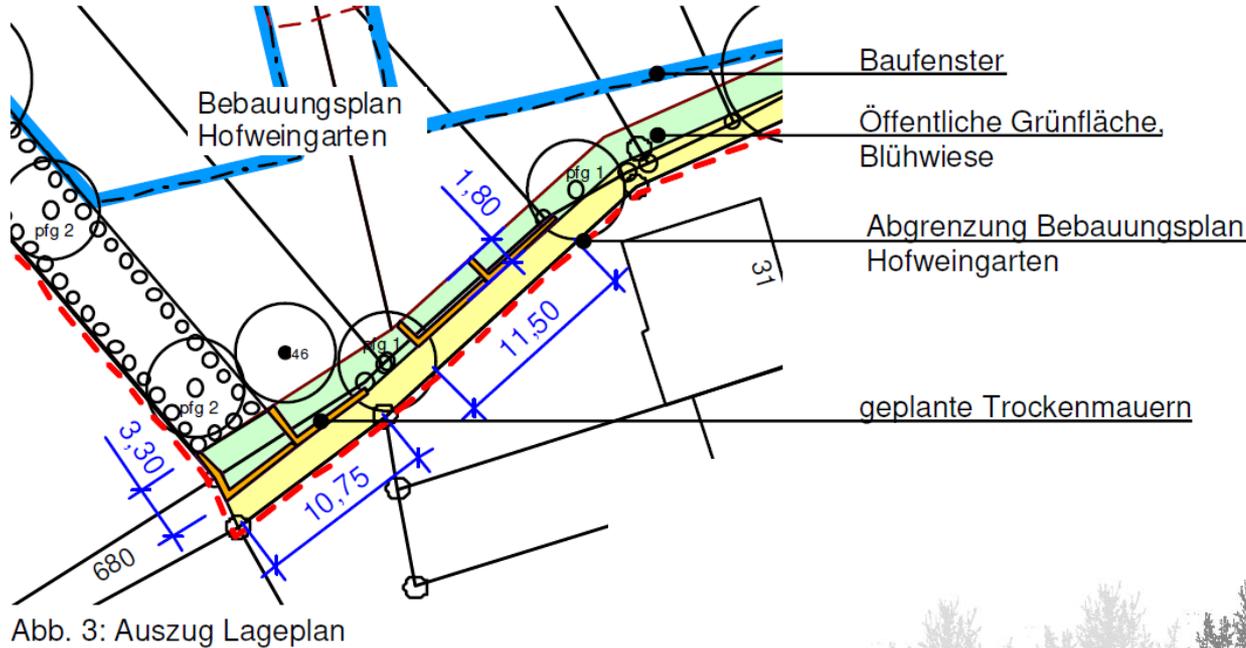
Trockenmauer 1

gemörtelte Mauer

Trockenmauer 2

Ausnahmeantrag Artenschutz Trockenmauer

Planung / Ausgleich



Frühzeitige Beteiligung vom 10.05.2021 bis 11.06.2021

- Änderungen im Artenschutzgutachten → Berücksichtigung, Änderungen des Artenschutzgutachtens, Redaktionelle Ergänzungen im Textteil und in der Begründung.
- Änderung Zuordnungsfestsetzungen der Ausgleichmaßnahmen. → Keine Berücksichtigung, da basierend auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen.
- Aufnahme Festsetzung Vogelschlag statt Hinweis → Keine Berücksichtigung, da als Festsetzung zu unbestimmt.

Landwirtschaft

- Anregungen zur Anlage von hochstämmigen Streuobstwiesen – keine Neuanlage sondern Pflege- oder Entbuschungsmaßnahmen bestehender Streuobstwiesen → Die Neuanlage bzw. Ergänzung von Streuobstwiesen ist nach SaP als CEF-Maßnahme erforderlich (bau- und anlagebedingtem Lebensraumverlust von Vogelarten)

Frühzeitige Beteiligung vom 10.05.2021 bis 11.06.2021

Ö1

Antrag auf Einstellung Planung:

- Heute wäre Ausweisung als Bauflächen nicht mehr möglich.
 - Dient nicht der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
 - Belange des Umwelt- und Klimaschutzes nicht berücksichtigt.
 - Zumutung der Anwohner, Belastung durch zusätzlichen Verkehr in der Sackgasse.
- ➔ Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung.
 - ➔ In übergeordneten Planungen ist das Gebiet seit langem als Baufläche ausgewiesen und berücksichtigt auch hinsichtlich der Ausweisungen Landschaftsschutzgebiet, etc. Wenn dies nicht so wäre, wäre eine neue Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle sicherlich nur schwer möglich.
 - ➔ Auch ein attraktives Angebot für Einzelhausbebauung berücksichtigt die Nachfrage nach Wohnraum.
 - ➔ Die Umwelt- und Klimaschutz-Belange werden bei den Festsetzungen berücksichtigt (Randeingrünung, Begrünung der Grundstücke, Dachbegrünung, Ausgleich des Eingriffs).
 - ➔ Zusätzliche Verkehrsmengen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gering und zumutbar, das bestehende Straßennetz kann die Verkehrsmengen aufnehmen.

Frühzeitige Beteiligung vom 10.05.2021 bis 11.06.2021

Ö2

- Beweissicherungsverfahren für die umliegenden Gebäude → Ein Beweissicherungsverfahren wird im Vorfeld der Erschließungsarbeiten durch ein Fachbüro durchgeführt.
- Straßenschäden zu erwarten nach Baumaßnahme – wer übernimmt die Kosten? → eine ggf notwendige Straßenwiederherstellung nach der Baumaßnahme erfolgt durch die Stadtverwaltung oder nach dem Verursacherprinzip ohne Kostenbeteiligung der Anwohner.

Satzungsbeschluss

Änderungen im Textteil gegenüber Entwurf

Textteil:

- Seite 2: Datum des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde angepasst
- Seite 6-9: auf Anregung vom LRA wurde der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten hinsichtlich der Maßnahmen zum Artenschutz und zum Ausgleich geändert. Die Festsetzungen unter Ziffer A9.6 bis A9.7 wurden aus den Fachgutachten in den Bebauungsplan übernommen und sind daher ebenfalls redaktionell zu ändern.
- Seite 11: auf Anregung vom LRA wurde im Artenschutzgutachten die Vermeidungsmaßnahme V4 um Reptilienschutzzäune ergänzt. Die Zuordnungsfestsetzung A13.1 übernimmt die einzelnen Maßnahmen und ist daher ebenfalls redaktionell zu ändern.

Begründung:

- Gesamtes Dokument: Aktualisierung der Daten der Fachgutachten
- Seite 4/5: Ergänzungen und Erörterung der Thematik Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches.

➔ *in den Anlagen zur Sitzungsvorlage **blau markiert***

Änderungen in den Fachgutachten gegenüber Entwurf

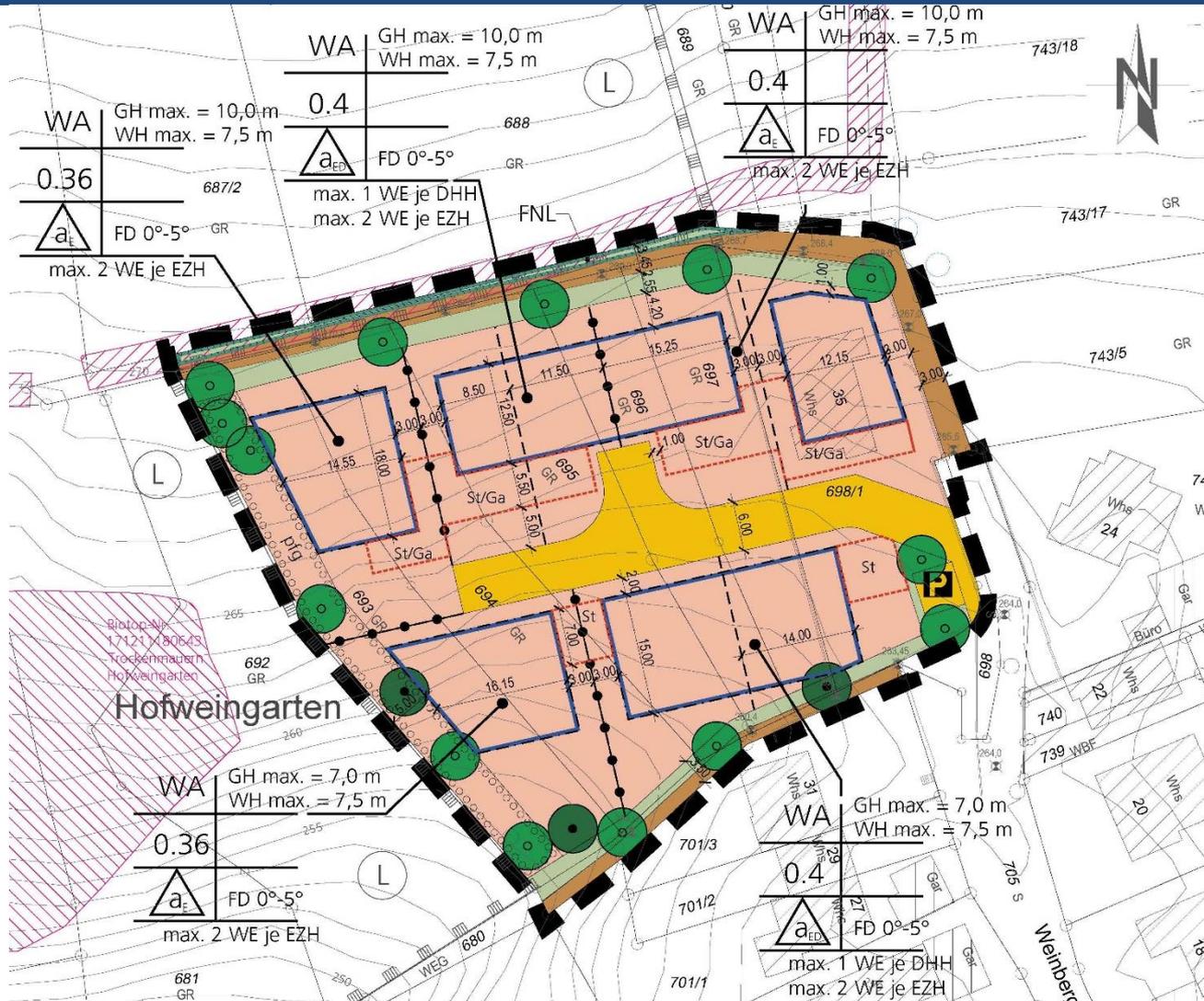
Umweltbericht:

- S. 10/11: aufgrund der Anregung des LRA wird die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands zur Klarstellung detaillierter aufgegriffen und dargestellt.
- S. 14: Die Darstellung der bilanzierten Einzelbäume wird im Umweltbericht präzisiert.
- S. 29: Die Bilanzierung der geplanten Dachbegrünungen wird im Umweltbericht entsprechend angepasst. Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nun bei der Maßnahme 2006 AD 2 Regentalgraben, Renaturierung, insgesamt 22.997 Ökopunkte statt vorher 13.489 Öp verwendet.
- S. 39/40: Die Thematik der bestehenden Trockenmauer und dem benötigten Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG sowie die Neuanlage der Trockenmauer als Ersatzmaßnahme wurde in den Umweltbericht aufgenommen.
- S. 47-50 Anpassung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aufgrund der Anregung des LRA (analog zur SaP).

Artenschutzgutachten:

- S. 33/34: die Aussagen zu den Baumhöhlen als potentielle Ruhestätten wurden aufgrund der Anregung des LRA konkretisiert.
- S. 43-47: die Maßnahmen zum Artenschutz wurden aufgrund der Anregung des LRA angepasst und konkretisiert.
- S. 63-70: die Fotos und Karten im Anhang des Gutachtens wurden auf die o. a. Änderungen hin angepasst.

Bebauungsplan vom 26.10.2021





Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

backup

Bebauungsplan Entwurf vom 27.07.2021

Gebäudehöhen

Systemskizze zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen (unverbindlich)

Bebauung hangseits

BZH_{GH} = Höhe Erschließungsstraße
max. Gebäudehöhe = 10,00 m

BZH_{WH} = modelliertes Gelände
max. Wandhöhe _{talseits} = 7,50 m

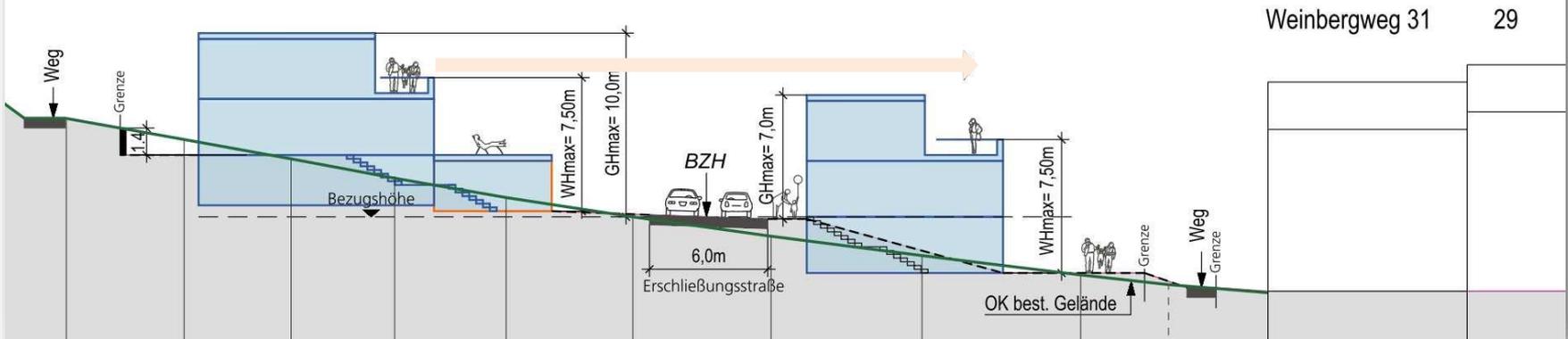
FD DN= 0°-5°

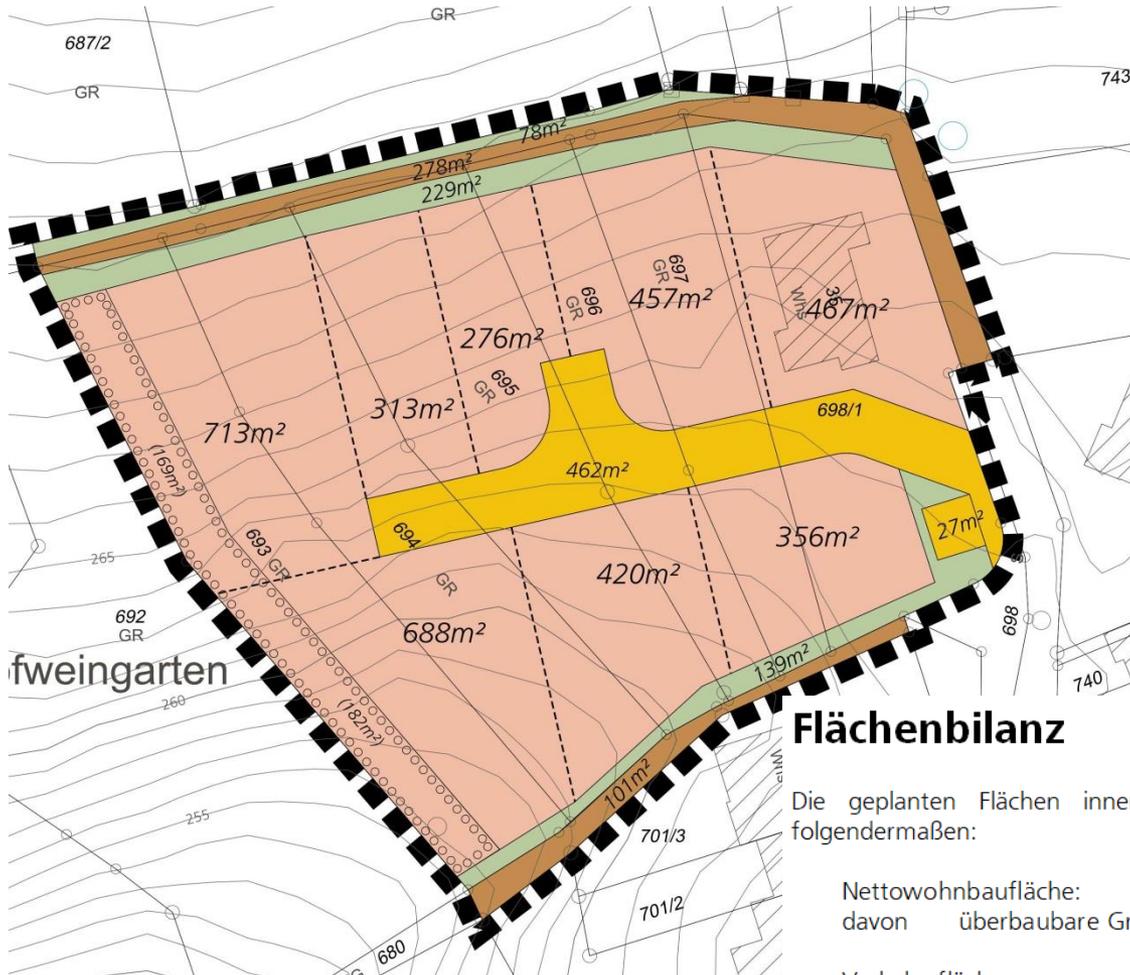
Bebauung talseits

BZH_{GH} = Höhe Erschließungsstraße
max. Gebäudehöhe = 7,00 m

BZH_{WH} = modelliertes Gelände
max. Wandhöhe _{talseits} = 7,50 m

FD DN= 0°-5°





Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **0,50 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowoohnbaufläche:	ca. 3.710 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (x0,4)	ca. 1.484 qm
Verkehrsfläche:	ca. 880 qm
davon Straßenfläche:	ca. 480 qm
Wege:	ca. 375 qm
Stellplätze:	ca. 25 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 425 qm

Übersicht Luftbild



Bestandsfotos



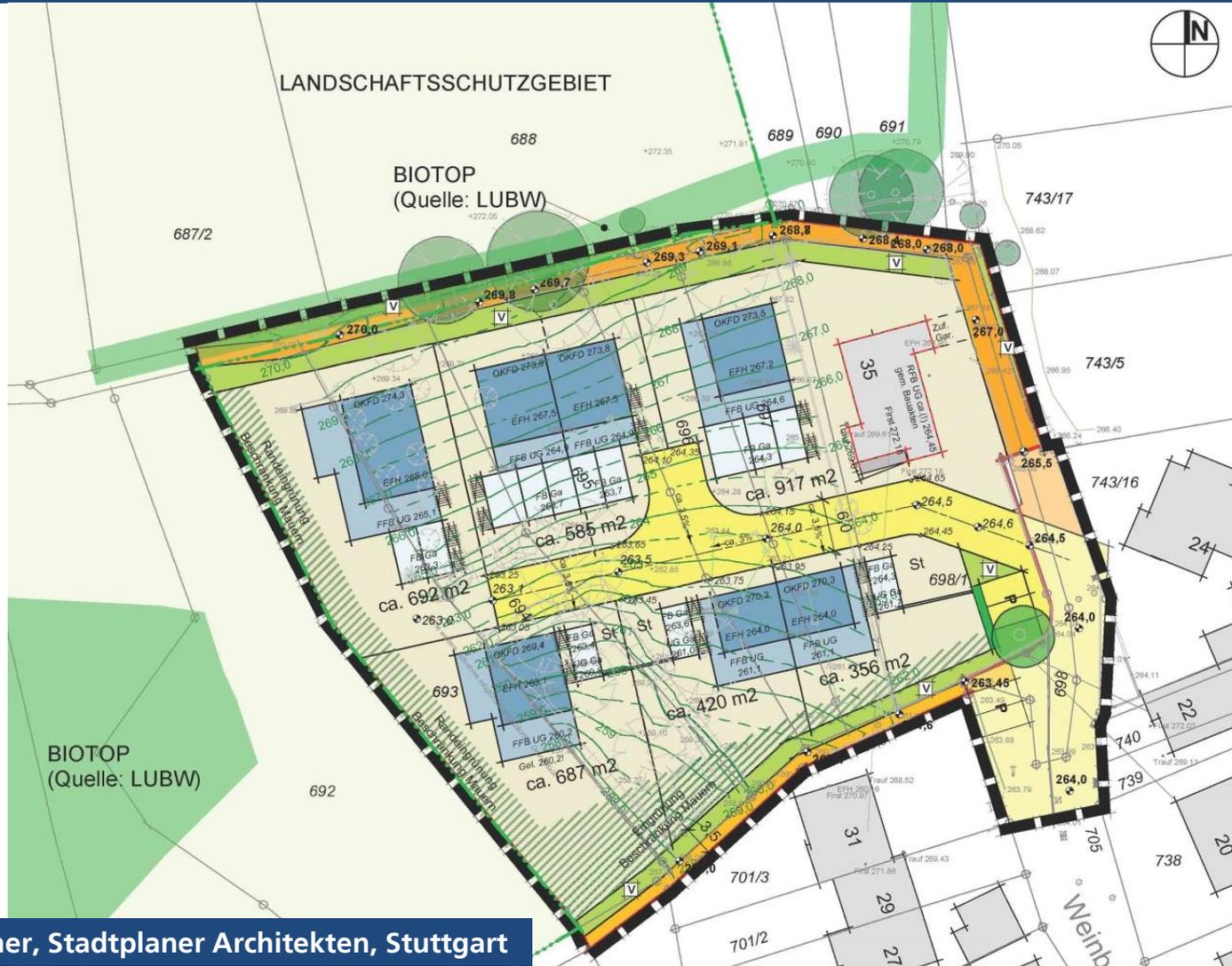
Bestandsfotos



Bestandsfotos



Städtebaulicher Entwurf vom 09.02.2021



Lutz Partner, Stadtplaner Architekten, Stuttgart