

# Herzlich willkommen!



## **Abwägung der vollzogenen Frühzeitige Beteiligung nach**

- § 3(1) BauGB (Öffentlichkeit) und
- § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)

**Billigung des Entwurfsstands und Beschluss zur Entwurfsoffenlage nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB) für Bebauungsplan und**

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

### **Landratsamt Böblingen**

- Baurecht
  - Ergänzen der Plandarstellung mit angrenzenden Gebietscharaktere
  - Festlegung von Bezugshöhen; Einbeziehung einer Abweichungstoleranz zur Vermeidung von Befreiungen
  - Prüfung der ausreichenden Zahl an Parkplätzen innerhalb des Plangebietes
  - Konkretisierung der Regelung zur Überschreitung der GRZ
  - Einverständnis für Regelung von Sonnenkollektoren auf Satteldächern
  - Frage der Zulässigkeit von Flachdächern, da bereits auch schon Pultdächer zugelassen werden

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

- Baurecht (Fortsetzung)
  - Begrifflichkeit der grellen Farben bei Außenwandfarben: Hinweis auf fehlende Kontrollmöglichkeit (Rohbauabnahme) und schwieriger Kontrolle des Hellbezugswerts (Vorschlag RAL)
  - Hinweise zur Problematik der Definition des natürlichen Geländes: Gelände nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahme (Rohbauland)
  - Frage nach Option mehrerer Stützmauern (Staffelung)
  
- Immissionsschutz:
  - Aktualisierung Gutachten nach Aufgabe der Tankstelle
  - Begrüßung der Realisierung der Schalldämpfer auf Abluftöffnungen durch Erschließungsmaßnahme

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

- Naturschutz:
  - Durch städtebauliche Planung und Grünordnungsplanung wird der sensiblen Ausgangssituation Rechnung getragen
  - UB / GOP / EA-Bilanz und Artenschutz sind grundsätzlich nachvollziehbar, sinnvoll und angemessen
  - Hinweise zur erforderlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und konkreten Darstellung
  - Sicherung über öffentlich-rechtlichen Vertrag und ggfs. auch über die Ausweisung eines geschützten Grünbestandes
  - Hinweis auf Vorkommen des Halsbandschnäppers und Gartenrotschwanz im Kontext der Ausgleichsmaßnahmen
  - Hinweis auf Einbindung der Ortsgruppe des NABU Mötzingen-Gäufelden
  - Forderung nach Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden
  - Ablehnung eines reinen schutzgutübergreifenden Ausgleichs

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

- Landwirtschaft:
  - Grundsätzlich Bedenken hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme
  - Anregung der Aufnahme der Flurbilanzdaten in die Begründung
  - Begrüßen des Aussparens der Gärtnereiflächen aus dem Plangebiet
  - Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange bei den Ausgleichsmaßnahmen
  - Hinweis auf Weiterbewirtschaftung der Grünlandflächen im Kontext der beabsichtigten ergänzenden Pflanzungen
  - Keine Anlage von Streuobstflächen auf ackerbaulich genutzten Standorten

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

- **Wasserwirtschaft:**
  - Erforderliches Führen des hydraulischen Nachweises zur schadlosen Ableitung des Regenwassers über die vorgesehenen Mulden
  - Vorschlag zur extensiven Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern bis 15°, Ausnahme Anlage Zisterne
  - Hinweis auf zertifiziertes Material bei extensiver Dachbegrünung
  
- **Bodenschutz:**
  - Erforderlichkeit von plangebietsinternen und plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen im Schutzgut Boden
  
- **Abfallwirtschaft:**
  - Hinweis zur Dimensionierung der Stickerschließung im Hinblick auf das Wenden des Müllfahrzeugs

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

### **Verband Region Stuttgart**

- Kein Konflikt mit regionalplanerischen Zielen

### **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

- Hinweise zur Geotechnik

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

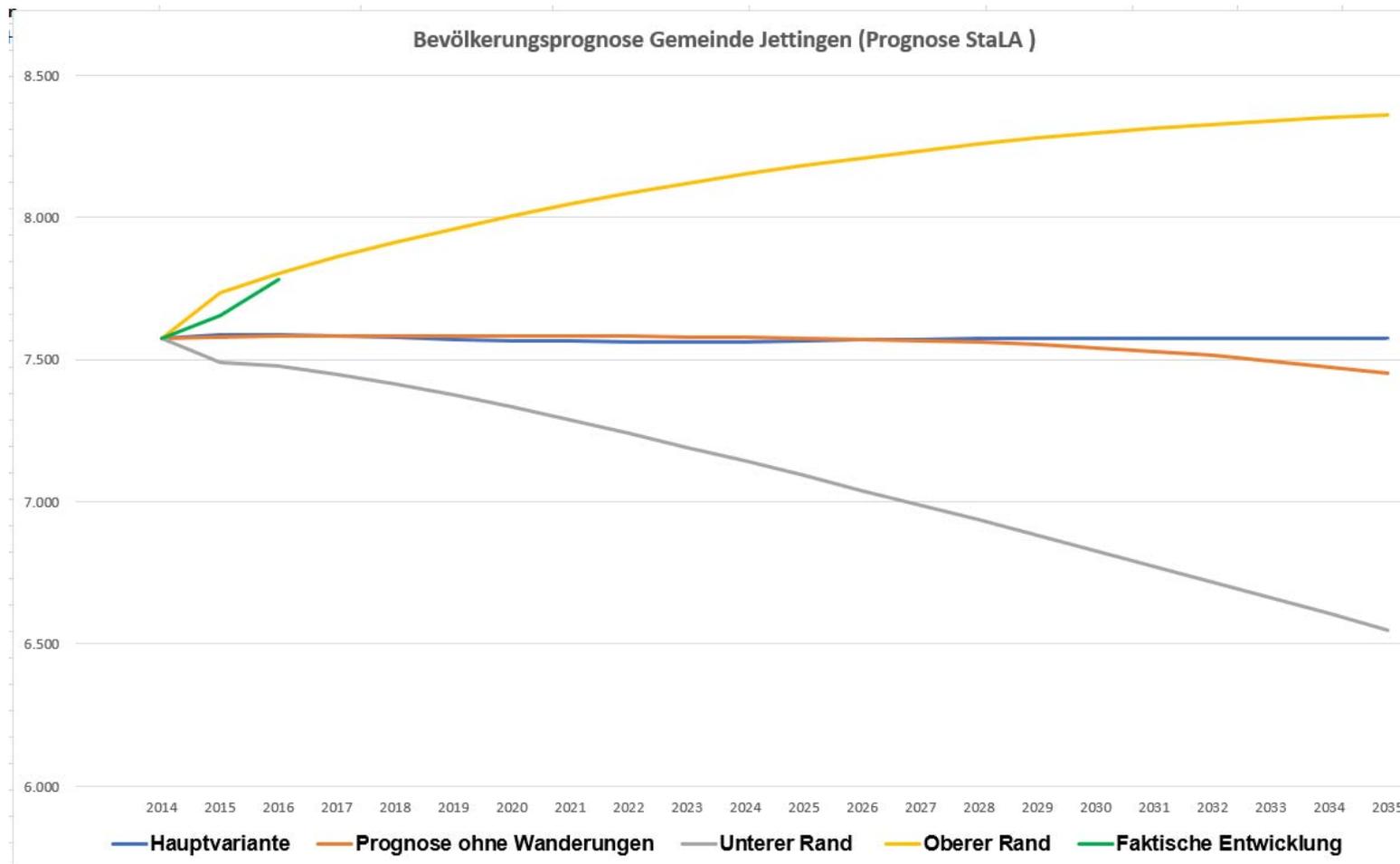
### **Regierungspräsidium Stuttgart**

- Hinweise und Nachweis der Erforderlichkeit und des Bedarfs der Bauleitplanung
- Hinweise auf Berücksichtigung des Biotopverbunds

### **Landesnaturausschutzverband**

- Kritik an Erforderlichkeit und des Bedarfs der Bauleitplanung und der damit verbundenen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
- Hinweis auf Gebot der Innenentwicklung
- Hinweis auf Bedeutung des Streuobstbestandes, Wertigkeit des Arteninventars und konkret auf Vorkommen des Halsbandschnäppers und Gartenrotschwanz
- Hinweis auf Kernfläche des Biotopverbunds und erforderlichen Schutz / Unterbleiben der Bebauung, Hinweis auf Biotopverbundfläche im Gewann Lehleshau

# Erforderlichkeit der Bauleitplanung: Bevölkerungsentwicklung



Belegungsdichte  
 2005: 2,57 EW/WE  
 2015: 2,40 EW/WE

Durchschnittsalter  
 2000: 36,4 Jahre  
 2015: 41,9 Jahre

Anteil der 60 bis 85 Jährigen  
 an der Gesamtbevölkerung  
 21,7 % (Prognose 2015)  
 32,3% (Prognose 2035)

Altenquotient  
 (Anteil der > 65 Jährigen an  
 Gesamtbevölkerung zwischen  
 20 und 65 Jahre)  
 27,8% (Prognose 2015)  
 55,9% (Prognose 2035)

# Erforderlichkeit der Bauleitplanung: Quantität der nachwachsenden Bevölkerungskohorten



Quantität 70-85 Jährige:  
848 Personen

Quantität 10-25 Jährige:  
1.501 Personen

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

### **Landesnaturausschutzverband (Fortsetzung)**

- Hinweis auf Durchgängigkeit der Einfriedigung (20cm Abstand als Durchschlupf für Kleintiere): Kontext Einfriedigungssatzung der Gemeinde Jettingen
- Vorschreiben von Regenwasserauffangsystemen zur Nutzung von Brauchwasser
- Hinweis auf negative Auswirkungen auf Kleinklima

### **Netze BW**

- Hinweis auf Gasmitteldruckleitung in Schillerstraße
- Hinweis auf Baumstandorte im Kontext von Leitungstrassen

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

### **Kreisbauernverband Böblingen**

- Einverständnis mit Aussage in Begründung, dass durch Flächenentzug keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ausgelöst wird
- Forderung von Ausgleich für verloren gehende landwirtschaftliche Flächen
- Hinweis, dass Ausgleichsflächen im Gebiet vorgesehen werden sollten, um weitergehende Inanspruchnahmen für externe Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden.

### **Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe**

- Hinweise zur Zonenabgrenzung des vorhandenen Wasserschutzgebietes

### **Handwerkskammer Region Stuttgart**

- Hinweis auf Zulassung auch nicht störender Gewerbebetriebe in der Art der baulichen Nutzung (Friseur, Kosmetikstudio etc.)

## **Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange)**

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst BaWü**

- Hinweis auf Untersuchung: Untersuchung und Freigabe liegt bereits aus 2015 vor

### **Industrie- und Handelskammer**

- Hinweis auf angrenzenden gewerblichen Betrieb und dessen Abluftanlagen

### **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

- Hinweis auf maximale Bauhöhen von 30m

## Wesentliche Rückmeldungen aus der Beteiligung nach § 3(1) BauGB (Öffentlichkeit)

### Einwender 1

- Hinweis auf Wertigkeit der landschaftsökologischen Ausgangssituation
- Hinweis auf nicht ausreichend vorhandene Ausgleichsmöglichkeit (Artenschutz)

### Einwender 2

- Hinweis auf Ausbau der Schillerstraße und Wunsch nach Kauf eines von der Gemeinde gepachteten Grundstücksteils



## **Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung aus unserer Sicht zu klärende Punkte:**

- Die Zulassung von nichtstörenden Handwerksbetrieben (Ziffer A1)
- Die Zulassung von Flachdächern, jedoch keine Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen (Ziffer A 2.2, A 13)
- Die Herausnahme des Hellbezugswertes (Ziffer C 2)
- Das Einfügen maximaler Wandhöhen (Ziffer A 2.2)
- Die Unzulässigkeit der Staffelung der Stützmauern (Ziffer C 5)
  
- Einfriedigungssatzung: Abstand 20cm

# Fortgeschriebener Entwurf der Planzeichnung



# Fortgeschriebener Entwurf der Planzeichnung



<b>1</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
GRZ 0,4	-	
o	SD 30-38° PD 5-12° FD	

<b>2</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
GRZ 0,4	-	
△ ED	SD 30-38° PD 5-12° FD	

<b>3</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
GRZ 0,4	-	
△ E	SD 30-38° PD 5-12° FD	

<b>4</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
GRZ 0,4	-	
a	SD 30-38° PD 5-12° FD	

# Fortgeschriebener Entwurf der Planzeichnung



<b>1</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
	GRZ 0,4	-
	o	SD 30-38° PD 5-12° FD

<b>2</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
	GRZ 0,4	-
	△ ED	SD 30-38° PD 5-12° FD

<b>3</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
	GRZ 0,4	-
	△ E	SD 30-38° PD 5-12° FD

<b>4</b>	WA	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
	GRZ 0,4	-
	a	SD 30-38° PD 5-12° FD

# Fortgeschriebener Entwurf der Planzeichnung



<b>1</b>	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
WA	
GRZ 0,4	-
o	SD 30-38° PD 5-12° FD

<b>2</b>	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
WA	
GRZ 0,4	-
△ ED	SD 30-38° PD 5-12° FD

<b>3</b>	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
WA	
GRZ 0,4	-
△ E	SD 30-38° PD 5-12° FD

<b>4</b>	TH <sub>max</sub> = 5,80m FH <sub>max</sub> = 7,50m WH <sub>max</sub> = 6,50m
WA	
GRZ 0,4	-
a	SD 30-38° PD 5-12° FD

# Änderung Plangebietsgrenze Schillerstraße



Herzlichen Dank!

