

Stuttgart, 08.11.2007

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Oberdorfstraße / Alter Friedhof im Stadtbezirk Möhringen (Mö 207)

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	04.12.2007 06.12.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Entwurf vom 27. Juli 2006 des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Oberdorfstraße / Alter Friedhof im Stadtbezirk Möhringen (Mö 207) wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 27. Juli 2006/6. August 2007. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Von der beim Vollzug des Bebauungsplanes notwendigen Baumbeseitigung wird Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Anregungen der Beteiligten

- Nr. 1 und 2 teilweise berücksichtigt und
- Nr. 3 nicht berücksichtigt

werden konnten.

Kurzfassung der Begründung

Seit längerer Zeit laufen Bemühungen verschiedener Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet, diesen rückwärtigen Bereich insbesondere für Wohnungsbau zu nutzen. Der städtebauliche Entwurf sieht ein Baugebiet mit zweigeschossigen Gebäuden (ca.

26 WE) vor. Diese ergänzende Bebauung trägt der Zielsetzung zur Innenentwicklung bei.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen zu den Planungszielen abgegeben (Anlage 1).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 24. Oktober 2006 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht lagen vom 10. November bis 11. Dezember 2006 öffentlich aus. Dabei wurden von den Bürgern (siehe Namensliste Anlage 4) in drei Zuschriften verschiedene Anregungen u. a. zur Verkehrsbelastung in der Oberdorfstraße vorgebracht, die in der Zusammenstellung der Anregungen der Beteiligten und der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) ausführlich dargelegt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine prinzipiellen Bedenken vorgebracht.

Das Büro Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg, hat den Baumbestand mit 42 Bäumen unterschiedlicher Qualitäts- und Größenklassen im Plangebiet ermittelt (Anlage 3). Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass diese Bäume nicht erhalten werden können, darunter auch die Süßkirsche auf Flurstück 172 sowie der Walnussbaum auf Flurstück 166/1, die auf Grund ihres auffälligen Habitus (großkronige und relativ hoch gewachsene Bäume) als erhaltenswert betrachtet werden. Der Baumverlust kann durch die vorgesehenen Neupflanzungen von 24 gebietsheimischen Bäumen ausgeglichen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstückseigentümer haben im Zuge des freiwilligen Umlegungsverfahrens einen städtebaulichen Vertrag zur vollen Kostenübernahme abgeschlossen. Auch die Stadt hat sich mit ihrer Zuteilung aus der Umlegung anteilmäßig an diesen Kosten zu beteiligen. Darüber hinaus werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht vom 27. Juli 2006/6. August 2007
3. Baumbestandsplan (Büro Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg)
4. Namensliste der Beteiligten
5. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen
6. Bebauungsplanentwurf vom 27. Juli 2006 (Verkleinerung)
7. Text zum Bebauungsplanentwurf

Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf
2. Beteiligung der Behörden
3. Umweltbelange
4. Planungsvorteil
5. Kosten
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

22. Juli 2003 Aufstellungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik
(GRDRs 606/2003)
5. – 18. Sept. 2003 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Schriftliche Anregungen wurden während dieser Zeit nicht vor-
gebracht.

Im Wesentlichen sind während dem Erörterungstermin am 11. September 2003 von den 11 Bürgern folgende Anregungen vorgebracht worden:

<u>berücksichtigte</u> Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Die Anwesenden sprechen sich gegen den geplanten Spielplatz aus.	In der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.
Es ist überall 2-Richtungsverkehr vorzusehen.	Der Weg 121 (neue Erschließungsstraße) ist mit einer Breite von 5,50 m bzw. 4,0 m ausreichend dimensioniert, damit Begegnungsverkehr möglich ist.
Die Herstellung von Tiefgaragen wäre wünschenswert.	Der Bebauungsplan schließt die Herstellung von Tiefgaragen nicht aus.
Die Ausfahrten in die Oberdorfstraße seien wegen den parkenden Autos zu eng bemessen.	Die Dimensionierung der Ausfahrten wurden überprüft und im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt. Das Parken im Kurvenbereich ist grundsätzlich verboten.
Für den Kindergarten wird eine ausreichende Erschließung z. B. für Rettungsfahrzeuge gefordert.	Die Erschließung ist über das Flurstück 157 gewährleistet.

<u>teilweise berücksichtigte</u> Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Die Einrichtung einer Spielstraße wird vorgeschlagen.	Im Bebauungsplan kann der neue Weg 121 nicht als „Spielstraße“ festgesetzt, jedoch vorbereitet werden. Dieser straßenverkehrsrechtliche Belang muss durch die Verkehrsbehörde angeordnet werden.

nicht berücksichtigte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Die Ausweisung als Einbahnstraße soll geprüft werden.	Im Bebauungsplanverfahren können straßenverkehrsrechtliche Belange wie z. B. Einbahnregelungen nicht festgesetzt werden.
Die Bewohner der Gebäude Oberdorfstraße 10 und 12 werden durch die Verkehrsplanung deutlich benachteiligt und haben keinerlei Vorteile. Es wird dagegen vorgeschlagen, die Hintergebäude zwischen den Gebäuden Oberdorfstraße 8 und 10 zu erschließen.	Die Erschließung auf dem Flurstück 175 zwischen den Gebäuden 10 und 12 wurde bereits seit Jahren diskutiert und ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 11. Juli 1996 geregelt und dem Eigentümer des Flurstückes 166 (Oberdorfstraße 10) bekannt.
Der Zubringerverkehr zum Kindergarten sei sehr groß und belastet das neue Wohngebiet.	Der bestehende Kindergarten erhält durch das geplante Baugebiet eine weitere Erschließung. Eine zeitliche Beeinträchtigung durch den Bring- und Holverkehr ist zumutbar.
Ein Stellplatz pro Gebäude ist viel zu wenig, da Parken auf der 5,0 m breiten Straße nicht möglich sein wird.	Die Straßenbreite wurde auf 5,5 m erhöht bzw. auf 4,0 m reduziert, damit sind im Bereich der 5,5 m breiten Straße im geringen Umfang weitere öffentliche Stellplätze möglich. Sollte durch die Verkehrsbehörde eine Spielstraße angeordnet werden, sind mögliche Stellplätze auf der Straße durch die Verkehrsbehörde auszuweisen. Im Bereich der 4,0 m breiten Straße ist das Parken unzulässig.
Garagen sollten auch an der Nordseite der Grundstücke nördlich des Weges 121 zulässig sein.	Ziel der Planung ist den Versiegelungsgrad so niedrig als möglich zu halten und die Garagen nahe an den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.
Die ergänzende Bebauung mit ca. 26 Häusern erscheint zu groß.	Eine maßvolle ergänzende Bebauung im Innenbereich ist städtebaulich sinnvoller als im Außenbereich Ackerflächen zu versiegeln.

24. Oktober 2006

Auslegungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDrs. 586/2006)

10. Nov. – 11. Dez. 2006

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 27. Juli 2006 gemäß § 3 (2) BauGB. Es wurde von drei Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Thema Verkehrsbelastung. Die Anregungen sind in der Anlage 5 ausgeführt und bewertet.

Die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 27. Juli 2006/6. August 2007 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Im Verfahrensfortgang haben sich zwingende Gründe ergeben, die Begründung zu ändern bzw. anzupassen. In der Begründung wurden deshalb die we-

sentliche Auswirkungen des Bauleitplans und der Umweltbericht mit Datum 6. August 2007 redaktionell geändert.

2. Beteiligung der Behörden

In der Zeit vom 6. Juni bis zum 8. Juli 2005 sowie vom 29. November bis zum 30. Dezember 2005 hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

*Der **Naturschutzbeauftragte** weist daraufhin, dass ein großer Teil der ökologisch sehr wertvollen Flächen verloren geht, insbesondere die artenreichen Bauerngärten und die zahlreichen Obstbäume auf den extensiv genutzten Wiesen sowie am Nordostrand die waldartigen Strukturen. Interne Pflanzverpflichtungen sind nicht zu erkennen und die externen Maßnahmen (Renaturierung von zwei Brückendurchlässen) dürften als Ersatzmaßnahmen nicht ausreichen. Er fordert einen Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden und schlägt eine Anfinanzierung einer Grünbrücke über die Autobahn A 8 vor bzw. als Pflanzempfehlung sollten auch Beeresträucher (Johannesbeeren, Himbeeren, Stachelbeeren,) vorgeschrieben werden.*

Stellungnahme

Besonders bedeutende Biotoptypen oder seltene Pflanzarten konnten nicht festgestellt werden. Auch dem mit Wertstufe 3 am höchsten bewerteten Biotoptyp „Bauerngärten“ kommt als typisches Element eines alten Dorfkerns in erster Linie eine kultur- und nutzungshistorische Bedeutung zu. Zusammen mit den internen Ausgleichsmaßnahmen und den vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen (Öffnung zweier bisher verbauter Brückendurchlässe am Sindelbach (Flurstück 2099/2 in Möhringen) und am Erbgraben (Flurstück 968 in Möhringen) mit entsprechender Verbundwirkung) sind auf der Basis der nach der Stuttgarter Methode ermittelten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erhoben worden und entsprechen mit einem Ausgleichswert von 8 150 Werteinheiten (WE) zu 96 % dem Eingriffswert von 8 450 WE. Weitere andere geeignete und verfügbare Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorhanden. Eine rechtlich gesicherte Ausgleichsmaßnahme „Grünbrücke“ über die A 8 ist aufgrund fehlender Grundstücksflächen derzeit nicht möglich.

Von der öffentlichen Auslegung und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde wurden die Behörden benachrichtigt. Weitere Anregungen wurden während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Planungsrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind berücksichtigt worden.

3. Umweltbelange

In der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB im Kapitel II dargelegt.

Alle gesetzlich aufgelisteten Umweltbelange sind geprüft worden. Die nachfolgenden Untersuchungen und der Umweltbericht konzentrieren sich aber nur auf die Belange, die von der anstehenden Planung in abwägungserheblicher Hinsicht tangiert werden.

Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Das Gutachten gemäß § 42 BNatSchG hat ergeben, dass im Geltungsbereich zwei streng geschützte Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus) nachgewiesen werden, die das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Weiter sind 23 der 26 festgestellten Vogelarten besonders geschützt und 3 Vogelarten (Sperber, Turmfalke, Grünspecht) sind streng geschützt. Eine Befreiungslage gemäß § 62 BNatSchG ist gegeben. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen z. B. Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten zur Minimierung des Eingriffes vorgesehen.

Der EuGH hat im Urteil vom 10. Januar 2006 das BNatSchG hinsichtlich artenschutzrechtlicher Regelungen beanstandet. U. a. ist hiervon auch § 43 Abs. 4 BNatSchG betroffen. Bis zu einer Neufassung des BNatSchG empfiehlt das Ministerium für Ernährung und Ländlicher Raum vorläufig die artenschutzrechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie unmittelbar anzuwenden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart als **höhere Naturschutzbehörde** ist zu der Auffassung gelangt, dass der Verbotstatbestand des Art. 5 Vogelschutzrichtlinie in Bezug auf die Lebensstätten (Brut- und Nistplätze) der streng geschützten Vogelarten nicht erfüllt ist. Angesichts der örtlichen Situation kann davon ausgegangen werden, dass im angrenzenden Gebiet genügend Lebensstätten (Brut- und Niststätten) vorhanden sind, so dass der Lebensraum der betroffenen streng geschützten Arten durch die geplante Maßnahme nicht zerstört wird. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass es sich um eine vorläufige rechtliche Beurteilung handelt, die im Vorgriff auf die rechtliche Absicherung durch das Ministerium für Landwirtschaft und Ländlicher Raum ergangen ist.

Zu einem ähnlichen Ergebnis ist die **untere Naturschutzbehörde** (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung / Untere Naturschutzbehörde) für die besonders geschützten Vogelarten gekommen. Demnach kann auch hier davon ausgegangen werden, dass der Verbotstatbestand des Art. 5 Vogelschutzrichtlinie in Bezug auf die Lebensstätten (Brut- und Nistplätze) der im Gutachten genannten 23 besonders geschützten Vogelarten nicht erfüllt ist. Angesichts der örtlichen Situation kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass auf der Gemarkung Möhringen genügend Lebensstätten (Brut- und Niststätten) vorhanden sind, so dass der Lebensraum der betroffenen besonders geschützten Arten durch die geplante Maßnahme nicht zerstört wird.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Büro Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg hat die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft geprüft. Die Eingriffsermittlung erfolgte auf der Basis der Stuttgarter Methode und dabei ergab die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Pflanzverpflichtungen (Baumersatzpflanzungen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung) einen zusätzlichen externen Ausgleichsbedarf.

Mit der Renaturierung der beiden, derzeit kanalartig ausgebauten Brückendurchlässe am Sindelbach und am Erbgraben wird die zusätzliche Durchgängigkeit des jeweiligen Bachlaufes auf einer Fläche von ca. 4 100 m² ermöglicht. Im Einzelnen verteilt sich diese Fläche auf den Wirkungsbereich bei Flurstück 2099/2 in Möhringen, mit ca. 700 m² und auf den Wirkungsbereich bei Flurstück 968 in Möhringen mit 3 400 m². Dadurch sollen an Fließgewässer gebundene Tier- und Pflanzenarten in besonderer

Weise gesichert und gefördert werden. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und dem neuen Baugebiet zugeordnet. Die benötigten Flächen sind in städtischem Eigentum.

Boden

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden entsteht durch die Nettoneuversiegelung im Zuge der geplanten Bebauung ein Defizit von 3 213 m². Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen reagieren. Durch grünordnerische Festsetzungen (Baumersatzpflanzungen, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung, Dachbegrünung) und die externen Renaturierungsmaßnahmen des Sindelbach- und Erbgrabendurchlasses wird versucht, die negativen Auswirkungen zu verringern. Ein Vollaussgleich für das Schutzgut Boden ist aufgrund nicht verfügbarer Flächen nicht möglich.

Gewerbelärm

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der gewerblichen Nutzungen (Autohaus Lutz grenzt nördlich an das Plangebiet). Die berechneten Beurteilungspegel für die Schallquellen des Autohauses Lutz KG liegen teilweise über dem zulässigen Immissionsrichtwert tags. Maßgeblich für die Überschreitung sind in erster Linie die Absauganlagen der Werkstatt sowie des Car Services. Mit dem Einbau von Schalldämpfern in die Absaugleitungen kann der Immissionsrichtwert tags eingehalten werden. Hierzu werden vertragliche Regelungen mit dem Autohaus Lutz getroffen. Der Einbau der Schalldämpfer muss vor in Kraft treten des Umlegungsplanes erfolgen und geht zu Lasten der Begünstigten.

Baumbeseitigung

Der Baumbestand mit insgesamt 42 Bäumen wurde durch das Büro Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg ebenfalls ermittelt. Insgesamt überwiegen die Niederstammobstbäume mit 26 Exemplaren, wobei der Apfel eindeutig dominiert. Zudem wurden 7 halb- und 8 hochstämmige Obstbäume und eine Eibe erhoben. Aufgrund ihres auffälligen Habitus (großkronige und relativ hoch gewachsene Bäume) werden die Süßkirsche auf Flurstück 172 sowie der Walnussbaum auf Flurstück 166/1 als erhaltenswert betrachtet. Der dauerhafte Erhalt beider erhaltungswürdiger Bäume ist nur unter der Voraussetzung einer Verschiebung der angrenzenden Baufenster um ca. 5 m denkbar. Dies hätte zur Folge, dass der bisherige städtebauliche Entwurf nicht mehr umsetzbar wäre. Auf eine Umplanung wird verzichtet, da der Baumverlust durch die vorgesehenen Neupflanzungen von 24 Bäumen ausgeglichen werden kann.

4. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rund 2,93 Mio. . Eventuelle auf den Grundstücken vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

5. Kosten

Die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes verursacht Kosten in Höhe von ca. 100 000 €. Die Straßenbaukosten betragen ca. 260 000 €. Die Ausgleichsmaßnahmenkosten betragen rund 50 000 €. Die Gesamtkosten betragen bisher rund 410 000 €. Die Refinanzierung ist in städtebaulichen Verträgen geregelt (siehe Ziffer 6. Bodenordnung).

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist beabsichtigt, eine freiwillige Umlegung durchzuführen (siehe GR Drs. 240/2003). Über die dort festgelegten Modalitäten wurden mit den Beteiligten städtebauliche Verträge abgeschlossen. Es wurde u. a. auch die Kostentragung für Umlegung, Einbau der Schalldämpfer (Autohaus Lutz), Bebauungsplanverfahren, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Auch die Stadt hat sich mit Ihrer Zuteilung aus der Umlegung (als Grundstückseigentümerin) anteilmäßig an diesen Kosten zu beteiligen. Darüber hinaus werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

7. Flächenbilanz

WA-Gebiet	ca. 0,77 ha	für ca. 26 Wohnungen
davon neu	ca. 0,67 ha	
im Bestand	ca. 0,10 ha	
Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha	
davon Straßen/Gehwege	ca. 0,15 ha	
und Verkehrsgrün	ca. 0,05 ha	
Gesamtfläche	ca. 0,97 ha	

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans (Begründung)

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,97 ha und befindet sich im Zentrum von Möhringen. Es erstreckt sich im Westen von der Oberdorfstraße aus ins Innere des Quartiers bis zur Grünanlage „Alter Friedhof“ und zum Kindergarten bis zum befahrbaren Stichweg bei der Martinskirche.

Im rückwärtigen Bereich östlich bzw. nördlich der Oberdorfstraße soll im Anschluss an landwirtschaftliche Schuppen und Scheuern auf den Obstbaumwiesen bzw. angelegten Bauerngärten, ein kleines ~~Bau~~Wohngebiet entstehen.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Seit längerer Zeit laufen Bemühungen verschiedener Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet, diesen rückwärtigen Bereich *insbesondere* für Wohnungsbau zu nutzen. Der städtebauliche Entwurf sieht ein ~~Bau~~Wohngebiet mit *einer* zweigeschossigen ~~Wohnhäusern~~ *Bebauung* (ca. 26 WE) vor. Da das bestehende Planungsrecht zur Realisierung der angestrebten weiteren baulichen Nutzung nicht ausreicht, werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Diese ~~Nachverdichtung~~ *ergänzende* *Bebauung* trägt der Zielsetzung zur Innenentwicklung bei.

3. Geltendes Recht

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2010 stellt für das Bebauungsplangebiet je teilweise Wohnbaufläche (W) und Gemischte Baufläche (M) dar. Entlang der Vaihinger Straße ist die gewerbliche Nutzung entsprechend der Darstellung als M-Fläche im Flächennutzungsplan mit dem Autohaus Lutz gegeben. Innerhalb einer M-Fläche kann eine Teilfläche als Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, damit kein *zusätzlicher* ~~gewerblicher~~ Verkehr in das Gebiet hineingeführt wird. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne. Die Bebauungspläne aus den Jahren 1845 und 1906 sind rechtsverbindlich und aus den Jahren 1952 und 1953 (Baustaffel 4 der Ortsbausatzung) sind formell nichtig. Geplante bauliche Anlagen unterliegen derzeit der Beurteilung nach § 34 bzw. teilweise nach § 35 BauGB.

Der Textbebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen und andere" 1989/17 und die Erhaltungssatzung 1988/15, die den östlichen Teil des Plangebiets umfasst, bleiben unberührt.

4. Planung

Ein kleines eigenständiges ~~Bau~~Wohngebiet *das vorwiegend dem Wohnen dient* soll im Zentrum von Alt-Möhringen entstehen. ~~Neben dem Wohnen finden sich gewerbliche Nutzungen.~~ Angepasst an die vorhandene Struktur wird die **Art der baulichen Nutzung** im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Um die Wohnnutzung zu stärken und zu fördern werden nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnumfeld nicht wesentlich stören. Deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss sollen mögliche Beeinträchtigungen - sowohl durch Emissionen als auch durch Erschließungsverkehr - vermieden werden.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,25 bis 0,35), die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,5 bis 0,7) und die Zahl der Vollgeschosse (Z = II) bestimmt. Es wird damit der Lage im Ortszentrum Rechnung getragen und eine verdichtete (Oberdorfstraße) bis maßvolle (rückwärtiger Bereich) Überbauung ermöglicht.

Die **überbaubare Fläche** wird über den Verlauf von Baugrenzen definiert, deren jeweilige Ausdehnung eine Gebietsgliederung vorgibt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m (Gebäudetiefe) und höchstens bis $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig. Damit sind Gebäudeteile wie Wintergärten, Anbauten, Vorsprünge usw. und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich. Die zulässige Grundfläche darf dadurch nicht überschritten werden.

Im rückwärtigen Bereich wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die von der offenen Bauweise insofern abweicht, als die zulässige Länge der Hausfront (Gebäude) auf maximal 18,0 m beschränkt wird. Dadurch können entsprechend dem städtebaulichen Entwurf Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser realisiert werden, wobei Geschosswohnungsbau nicht ausgeschlossen ist.

Garagen - ausgenommen Tiefgaragen - **und Stellplätze** sowie Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb eigens dafür ausgewiesenen Garflächen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, neue Vorgartenbereiche und zusammenhängende Freibereiche zu schaffen.

Teilweise müssen zur Erschließung der künftigen Flurstücke **Geh- und Fahrrechte** zugunsten der Anlieger festgesetzt und bei Bedarf im Grundbuch dinglich gesichert werden. Die endgültige Lage ist im Bodenordnungsverfahren zu klären.

Die **Pflanzverpflichtungen** ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen. Damit soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering gehalten werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden außerdem innerhalb der Baulandfläche Standorte für neu anzupflanzende **mittelkronige Laubbäume** vorgegeben. Diese Bäume werden zusammen mit weiteren Bäumen, die in den Verkehrsgrünflächen als Richtlinie dargestellt sind, den Straßenraum prägen und zur Durchgrünung des Plangebiets beitragen.

5. Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll abgehend von der Oberdorfstraße zwischen den Gebäuden 36 und 40/42 mit einer neuen 5,50 m breiten Erschließungsstraße (Weg 121) erfolgen. Dieser Weg 121 wird als Multifläche ausgebildet und erhält eine zweite 4,00 m breite Anbindung zwischen den Gebäuden 10 und 12 (Denkmalgeschütztes Gebäude - Mörike Gedenktafel). Außerdem erhält der Weg eine Gehwegverbindung nach Norden zum Kindergarten/Alten Friedhof und in östlicher Richtung eine Geh- und Radwegverbindung zum befahrbaren Stichweg zur Martinskirche. Dieser Stichweg soll jedoch als wichtige Kindergarten- und Fußwegverbindung zur Ortsmitte nicht mit weiterem Fahrverkehr belastet werden.

Das geplante ~~BauWohn~~gebiet liegt im 600 m – Einzugsbereich der Haltestelle „Vaihinger Straße“, die von den Stadtbahnlinien U3, U5, U6 und U8 sowie von der Nachtbuslinie N11 bedient wird (Entfernung Haltestelle – ~~BauWohn~~gebiet ca. 350 m). Die Bus-Haltestelle „Möhringen Rathaus“ der Linien 72 und N9 befindet sich in etwa gleicher Entfernung in der Filderbahnstraße und ist fußläufig ebenfalls bequem zu erreichen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert. Eine Erdgasversorgung kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit angeboten werden.

Das Leitungsrecht (Ir₁) sichert den Anschluss an die öffentlichen Leitungen und Kanäle. Die dingliche Sicherung erfolgt hierzu im Umlegungsplan.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Abwasserableitung erfolgt über die Oberdorfstraße (West) in Richtung Udamstraße und über die Oberdorfstraße (Süd)/Vikarweg zum Hauptsammler Sindelbach. Der Hauptsammler Sindelbach führt zum Klärwerk Möhringen.

6. ~~Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB~~ Umweltbelange

- Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist im rückwärtigen ländlichen ~~en~~ geprägten Bereich im Ortszentrum von Möhringen neue Baumöglichkeiten aus und greift damit in Natur und Landschaft ein. *Der Baumbestand mit insgesamt 42 Obstbäumen geht verloren, darunter je einen großkronigen und relativ hoch gewachsenen Süßkirschen- und einen Walnussbaum. Der Baumverlust kann durch die vorgesehenen Neupflanzungen von 24 gebietsheimischen Bäumen ausgeglichen werden.*

- Lärm

Eine Schallimmissionsuntersuchung (Autohaus Lutz KG) hat ergeben, dass der zulässige Immissionsrichtwert tags teilweise überschritten ist. Maßgeblich für die Überschreitung sind die Absauganlagen der Werkstatt sowie des Car Services. Mit dem vorgesehenen Einbau von Schalldämpfern kann der Immissionsrichtwert tag eingehalten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA-Gebiet zur Nacht-

zeit um bis zu 3 dB(A) werden als nicht erheblich eingestuft. Im Bebauungsplan werden die Baugebiete als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Auswirkung durch Lärm im Bereich des Kindergartens können nicht ausgeschlossen werden. Kindergärten sind als gebietsadäquate Nutzung anzusehen.

- Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG

Es ist kein ausgewiesenes FFH- oder Vogelschutzgebiet vorhanden. Es wurden trotzdem zwei Fledermausarten gefunden, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden. Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist jede absichtliche Störung dieser Arten – insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten – verboten. Auch eine Beschädigung oder Vernichtung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist untersagt. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen z. B. Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten zur Minimierung des Eingriffes als Festsetzung vorgesehen. Aufgrund der Bestandstruktur wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung zur Ermittlung gebäudebewohnender Tierarten sowie dem Vorkommen von Vogelarten unter Maßgabe des § 42 BNatSchG durchgeführt.

Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Die festgestellten streng geschützten Zwerg- und Rauhauffledermausarten kommen zumindest zeitweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor, der vorzugsweise als Jagdraum genutzt wird. Wochenstuben, oder andere Hinweise auf einen längerfristigen Aufenthalt der betreffenden Fledermausarten konnten hierbei nicht festgestellt werden.

Von den insgesamt 26 festgestellten Vogelarten sind die als Durchzügler erfassten Sperber, Grünspecht und Turmfalke nach der Richtlinie 79/409/EWG vom 2. April 1979 (Vogelschutzrichtlinie) „streng geschützte“ Vogelarten. Die übrigen 23 Vogelarten sind „besonders geschützt“. Da nur ein Teil die bisherigen ökologischen Funktionen durch Neupflanzungen innerhalb des Baugebiets wiederhergestellt werden kann, ist mit negativen Folgen für die Vogelwelt im alten Ortskern von Möhringen zu rechnen. Insgesamt sind jedoch die zu erwartenden Vorhabensauswirkungen nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen.

Ungeachtet dessen ist eine Befreiungslage gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 42 Abs. 1 BNatSchG gegeben, da durch die vorgesehene Planung das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ realisiert werden kann. Weitere Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Ersatznistplätzen, rechtfertigen die erforderliche Befreiung und die Artikel 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG steht dem nicht entgegen.

- Eingriffsbewertung

Gemäß § 1a BauGB wurde eine Bestandsaufnahme und die Bewertung der Eingriffe durch das Büro Ökologie-Planung-Forschung, Ludwigsburg, Gühler durchgeführt. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Basis der Stuttgarter Methode und dabei ergab die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Pflanzverpflichtungen (Baumersatzpflanzungen, Dachbegrünung, wasser-

durchlässige Oberflächengestaltung) einen zusätzlichen externen Ausgleichsbedarf. Mit der Renaturierung der beiden, derzeit kanalartig ausgebauten Brückendurchlässe am Sindelbach und am Erbgraben wird die zusätzliche Durchgängigkeit des jeweiligen Bachlaufes auf einer Fläche von ca. 4 100 m² ermöglicht. Im Einzelnen verteilt sich diese Fläche auf den Wirkungsbereich bei Flurstück 2099/2 in Möhringen, mit ca. 700 m² und auf den Wirkungsbereich bei Flurstück 968 in Möhringen mit 3 400 m². Dadurch sollen an Fließgewässer gebundene Tier- und Pflanzenarten in besonderer Weise gesichert und gefördert werden. Die benötigten Flächen sind in städtischem Eigentum. Zusammen mit den internen und externen Maßnahmen kann der durch die Planung verursachte Eingriff zu 96 % ausgeglichen werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind *festgesetzt und* den Grundstücken in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) – ohne Flächenanteile entlang der Oberdorfstraße bis zu einer Tiefe von ca. 20 m bzw. ca. 25 m - zugeordnet.

7. Örtliche Bauvorschriften

*Im Rahmen des § 74 Landesbauordnung (LBO) werden, um baugestalterische Absichten verwirklichen zu können, Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (**Dachgestaltung**) und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen gestellt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Erscheinungsbild der näheren Umgebung. ~~Die Dachgestaltung soll sich an dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung orientieren.~~ Für die Neubauten werden deshalb einheitlich ziegelgedeckte Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 36° und 45° vorgeschrieben. Es sind pro Dachseite nur Dachaufbauten (Schlepp- oder Kastengauben) oder Dacheinschnitte zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass auch in den Dachgeschossen angemessener Wohnraum geschaffen werden kann. Aufgrund der vorgesehenen Stellung der Gebäude mit Satteldächern, überwiegend in Nord/Süd- bzw. Ost/West-Richtung sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien möglich, z. B. durch Sonnenenergie (Fotovoltaik). Für die Garagen werden begrünte, flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung zugelassen.*

Die Vorschriften zur Begrünung der **Garagen und Stellplätze** dienen einem durch Grüneinbindung geprägten Erscheinungsbild des Neubaugebiets und zur Minderung der Bodenversiegelung.

Für zwei Baufenster wird für den Abholtag jeweils ein separater Müllstandort ausgewiesen. Die **Mülltonnenplätze** dürfen nicht mehr als 15 m von Straßen entfernt sein, die mit den Müllfahrzeugen befahren werden. Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile prägen in besonderer Weise das Ortsbild und den Straßenraum. Mülltonnenplätze sind deshalb von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt, abgeschirmt sowie vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt vorzusehen. Die Vorschriften zu Mülltonnenplätzen haben gestalterische und hygienische Gründe.

Einfriedigungen sind als transparente Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, um die Durchlässigkeit der Eingrünung zu gewährleisten.

8. Planverwirklichung/städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Planziels, neue ~~Bau~~Wohngebietsflächen zu erschließen, ist die Durchführung einer Bodenordnung erforderlich. Es ist beabsichtigt, eine freiwillige Umlegung durchzuführen. Über die dort festgelegten Modalitäten ~~sind~~ *wurden* mit den Beteiligten städtebauliche Verträge ~~abgeschlossen abzuschließen~~. Dort ist u. a. auch

die Kostentragung für Umlegung, Bebauungsplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen *ge-regelt*, ~~sowie Entschädigungszahlungen für den erforderlichen Abbruch (Gebäude Oberdorfstraße 38) auf Grund der geplanten Erschließungsstraße (Weg 121) zu re-geln.~~ Auch die Stadt hat sich mit ihrer Zuteilung aus der Umlegung anteilmäßig an die-sen Kosten zu beteiligen. Darüber hinaus werden der Stadt voraussichtlich keine Ko-sten entstehen.

Der entstehende Nachfragebedarf für Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 0 bis unter 11 Jahre kann von den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen gedeckt werden.

9. Flächenbilanz

WA-Gebiet	ca. 0,77 ha	für ca. 26 Wohnungen
Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha	
davon Straßen/Gehwege	ca. 0,15 ha	
und Verkehrsgrün	ca. 0,05 ha	
Gesamtfläche	ca. 0,97 ha	

II. Umweltbericht

Gliederung

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
 - 2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Seit längerer Zeit laufen Bemühungen verschiedener Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet, den rückwärtigen ländlichen Bereich im Ortszentrum von Möhringen für ein kleines Bau-~~Wohn~~gebiet zu nutzen.

*Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die dörflich geprägte Ortslage zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine zweigeschossige ~~Bau-
Wohn~~bebauung (ca. 26 WE) entwickelt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,25 bis 0,35), die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,5 bis 0,7) und die Zahl der Vollgeschosse (Z = II) bestimmt. In den jeweiligen Baufenstern sind Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau mit einer Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig.*

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll abgehend von der Oberdorfstraße zwischen den Gebäuden 36 und 40/42 mit einer neuen 5,50 m breiten Erschließungsstraße (Weg 121) erfolgen. Das heute noch vorhandene Gebäude 38 der Oberdorfstraße wird abgerissen. Dieser Weg 121 wird als Multifläche ausgebildet und erhält eine zweite 4,0 m breite Anbindung zwischen den Gebäuden Oberdorfstraße 10 und 12 (Denkmalgeschütztes Gebäude - Mörike Gedenktafel). Außerdem erhält der Weg 121 eine fußläufige Anbindung nach Norden zum Kindergarten/Alter Friedhof bzw. in östlicher Richtung einen Geh- und Radweg zum befahrbaren Stichweg zur Martinskirche.

Umfang des Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²) im B-Plan
WA-Gebiet (neu)	6757
Straßenverkehrsfläche	1314
Verkehrsgrün	499
Größe des Plangebietes	8570
*WA-Gebiet (Bestand)	1014
*Straßenverkehrsfläche	147
Größe des B-Plan	9731

*Entlang der Oberdorfstraße (Gebäude 36 bis 42, gerade Hausnummern) wird die vorhandene ~~Wohn-
Bau~~bebauung neu geordnet. Alle Schutzgüter werden nicht erheblich beeinflusst.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Bedeutung und bei der Aufstellung berücksichtigt sind (s. Tabelle 2).

Die Fachbehörden wurden beteiligt. Es liegen somit Fachpläne, eine Schallimmissionsuntersuchung (Autohaus Lutz KG), eine Eingriffsermittlung und Bilanzierung nach § 1a BauGB einschließlich einer Baumerhebung sowie eine Untersuchung der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel vor, auf die zurückgegriffen werden kann.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant bzw. wurden überprüft:

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Fachgesetz/Richtlinie
Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärminderungsplan, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, FFH-RL, VogelSchRL, Biotopverbundsystem (BVS)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch, Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch
Klima	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Klimaatlas
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, Erhaltungssatzung

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben, z. B. Plansätze Regionalplan, Maßnahmen FFH-Richtlinie, Darstellungen FNP/LSP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Heutige Nutzung

Entlang der Oberdorfstraße (Gebäude 36 bis 42, gerade Hausnummern) sind Wohngebäude vorhanden.

Im rückwärtigen Bereich östlich bzw. nördlich der Oberdorfstraße befindet sich eine Freifläche im Anschluss an landwirtschaftliche Schuppen und Scheuern. Diese Freifläche wird von Gärten und durch mit Obstbäumen bestandene Wiesen/Rasen geprägt.

Natürliche Faktoren

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren wird im Rahmen der Beschreibung der Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Bedeutung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungsfunktion,
- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und alle Immissionen.

Bestandsaufnahme

Verkehrslärm

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund des Verkehrs auf der Oberdorfstraße. Nach der Lärmkarte Filder aus dem Jahre 2000 ergeben sich für das Plangebiet folgende Verkehrslärmwerte:

Tag ca. 52 bis 55 dB(A)

Nacht ca. 46 bis 48 dB(A)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs nach FluglärmG für den Flughafen Stuttgart sowie außerhalb des Bereichs, für den aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen besondere Maßnahmen zu treffen sind.

Gewerbelärm

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der gewerblichen Nutzungen (Autohaus Lutz grenzt nördlich an das Plangebiet). Die berechneten Beurteilungspegel für die Schallquellen des Autohauses Lutz KG liegen teilweise über dem zulässigen Immissionsrichtwert tags. Maßgeblich für die Überschreitung sind in erster Linie die Absauganlagen der Werkstatt sowie des Car Services.

Spielflächenlärm

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der Kindergartennutzung auf dem angrenzenden Flurstück 212/2 (Vaihinger Straße 75), insbesondere durch die Spielflächen im Freien.

Bewertung

Verkehrslärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Wohnungsbau) für ein Allgemeines Wohngebiet werden tagsüber (55 dB(A)) eingehalten jedoch für nachts (45 dB(A)) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden eingehalten. Die Auswirkungen des Verkehrslärms sind als nicht erheblich einzustufen.

Gewerbelärm

Mit dem Einbau von Schalldämpfern in die Absaugleitungen kann der Immissionsrichtwert tags eingehalten werden.

Spielflächenlärm

Der Lärm von spielenden Kindern ist von den Anwohnern hinzunehmen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bedeutung

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu bewerten.

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die **FFH- Gebiete** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die **biologische Vielfalt** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o. g. Schutzgedankens.

Bestandsaufnahme

Tiere

Im Untersuchungsgebiet konnten zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus) festgestellt werden, die jeweils das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Beide Fledermausarten unterliegen dem Schutz der europäischen FFH-Anhang-IV-Richtlinie und sind darüber hinaus durch nationales Recht nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 10 (2) Nr. 5 und 11 BNatSchG) „streng geschützte Tierarten“. In der Roten Liste Baden-Württemberg wird die Zwergfledermaus in Stufe 3 („gefährdet“) geführt, während die Rauhhautfledermaus in Stufe 1 („vom Aussterben bedroht“) eingestuft wird.

Alle festgestellten 26 Vogelarten unterliegen dem Schutzstatus „I“ der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSR I). Im Untersuchungsgebiet sind 23 der 26 festgestellten Vogelarten nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 10 (2) Nr. 5 und 11 BNatSchG) „besonders geschützt“, 3 Vogelarten (Sperber, Turmfalke, Grünspecht) sind „streng geschützt“. Darüber hinaus sind Sperber, Grünspecht und der als „Überflieger“ einmal festgestellte Graureiher als „schonungsbedürftige“ Arten in der Roten Liste Baden-Württemberg (RL-BW Stufe 5) aufgeführt.

Pflanzen

Der alte Möhringer Ortskern liegt innerhalb des Biotopkomplexes I 5.1 (Biotopschlüssel nach Biotopverbundsystem (BVS) Stuttgart, 1993) „ehemaliger dörflicher Ortskern mit Landwirtschaft und Relikten dörflicher Strukturen“. Der Wert des Komplexes wird mit 3- (= mittel mit einem Minus) angegeben. Der Biotopkomplex gliedert sich in eine von Obstbäumen bestandene Rasen-/Wiesenfläche (Anteil von rund 55 % der Gesamtfläche), gepflegte Bauern- und Nutzgärten (Anteil von rund 25 % der Gesamtfläche), Baumhaine (rund 3,5 %) und bebaute Flächen mit Scheuern, Schuppen und/oder Ställen (rund 16,5 %).

Der Baumbestand mit insgesamt 42 Bäumen wurde ebenfalls ermittelt. Insgesamt überwiegen die Niederstammobstbäume mit 26 Exemplaren, wobei der Apfel eindeutig dominiert. Zudem wurden 7 halb- und 8 hochstämmige Obstbäume und eine Eibe erhoben. Darunter gibt es je einen großkronigen und relativ hoch gewachsenen Süßkirschen- bzw. und einen Walnussbaum.

Bewertung

Tiere

Im Hinblick auf die Tiergruppe Fledermäuse muss mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden, die voraussichtlich nur zum Teil minimiert oder im Eingriffsbereich ausgeglichen werden können.

Es handelt sich um vergleichsweise häufig vorkommende Vogelarten. Aus avifaunistischer Sicht handelt es sich um eine bedeutsame Fläche und es sind bei Verlust dieser Flächen entsprechende Folgen für die Vogelwelt im alten Möhringer Ortskern zu erwarten. Diese sind aber nicht geeignet, die Gesamtpopulation der jeweils festgestellten Arten zu gefährden. Das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Naturschutzbehörde stellt in seinem Schreiben vom 1. Juni 2006 hierzu fest, dass ein Verbotstatbestand des Art 5 der Vogelschutzrichtlinie für die betroffenen streng geschützten Arten nicht vorliegt. Von der unteren Naturschutzbehörde wird ebenfalls festgestellt, dass für die betroffenen besonders geschützten Arten kein Verbotstatbestand vorliegt.

Pflanzen

Bei der Bewertung der Flächen konnten keine hohen Wertstufen ermittelt werden. Das Untersuchungsgebiet besitzt für den Biotopschutz keine besonders bedeutsamen Vegetationsstrukturen. Dem Gebiet kommt vielmehr eine nutzungs- bzw. kulturhistorische Bedeutung zu. Es weist auf die Wurzeln des ehemaligen Bauerndorfes Möhringen hin.

Aufgrund ihres auffälligen Habitus (großkronige und relativ hoch gewachsene Bäume) werden die Süßkirsche auf Flurstück 172 sowie der Walnußbaum auf Flurstück 166/1 als erhaltenswert betrachtet.

Schutzgut Boden

Bedeutung

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestandsaufnahme

Es wurden die beiden Bodentypen Allosol-Pararendzina sowie Mehrschichtphyrosol-Pararendzina (Bodenschutzkonzept LH Stuttgart, 2002) festgestellt. Die baugrundgeologische Karte zeigt "Lehm in verschiedenen Zusammensetzungen" an, wobei mit Lößlehm, Lößlehmaufschüttungen oder Lößlehmgemischen mit Bauschutt gerechnet werden kann. Im Untergrund der Filderhochfläche steht der Lias α an. Früher wurden in dem Gebiet überwiegend sog. Krautgärten betrieben. Daher muss von einer langjährigen Einwirkung durch den Gartenbau auf den Boden ausgegangen werden. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten im Planungsbereich bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die benachbarten altlastverdächtigen Flächen (ISAS-Nr.: 2785, 4857, 2728 - Flurstücke 186, 186/1, 186/2 und 192/3) keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich haben. Kampfmittelaltlasten können nicht ausgeschlossen werden, da im westlichen Bereich der Fläche Sprengbombenrichter verzeichnet sind.

Bewertung

Auf der Grundlage der Bodenschutzkarte sind die aggregierten Bodenschutzfunktionen auf Baublockebene als sehr gering dargestellt. Im Planungsbereich sind zwei Bodentypen betroffen. In der Bewertung als Standort für die natürliche Vegetation wurden beide Bodentypen als gering bedeutende Böden bewertet. In ihrer Bewertung als Filter und Puffer für Schwermetalle wurden beide Bodentypen als mittel bedeutend eingestuft. Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten gehen bisher unversiegelter und mäßig vorbelasteter Boden verloren. Durch die Bebauung wird der Boden ausgehoben, umgelagert und versiegelt, was daher einen erheblichen Eingriff verursacht und innerhalb

des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird auf den Verdacht von Kampfmittelaltlasten hingewiesen.

Schutzgut Wasser

Bedeutung

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion.

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und –Berg bzw. außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart im Maßstab 1:10000 ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 414,50 m und 415,50 m üNN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Durch die Bebauung wird die Versickerung von Niederschlägen in den Boden und damit der Rückhalt von Wasser reduziert und der Stadtabfluss von Niederschlagswasser erhöht.

Bewertung

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen. Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes können damit vermieden werden. Beim Schutzgut Wasser wird nicht mit erheblichen Eingriffen gerechnet.

Schutzgüter Klima und Luft

Bedeutung

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestands-

klimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die „**Vermeidung von Emissionen**“ (Buchstabe e), „**die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**“ (Buchstabe f) und Aspekte des **Immissionsschutzes** (Buchstaben g u. h) zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart befindet sich der Planungsbereich innerhalb des Stadtrandklimatops in unmittelbarer Angrenzung an den Ortskern, welcher als Stadtklimatop ausgewiesen ist. Dort ist mit relativ hohen Hausbrandemissionen zu rechnen.

Luft

Die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Vaihinger Straße mit einer sehr hohen Verkehrsbelastung befindet sich in rund 65 m Entfernung zum Nordrand des Planungsgebietes. Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich außerdem eine größere öffentliche Grünfläche (Alter Friedhof), die eine hohe luftklimatische Funktion innerhalb der Siedlung wahrnimmt ebenso wie die unversiegelte Freifläche des Planungsbereiches. Insgesamt wird der Bereich um Möhringen als gering belastet eingestuft.

Bewertung

Eine Nutzungsintensivierung in geringeren Umfang ist unter der Bedingung einer maßvollen baulichen Nutzung stadtklimatisch vertretbar. Bei überwiegend regionaler Windrichtung aus Süd bis West wird nicht mit einer lufthygienischen Beeinträchtigung des westlich des Ortskerns befindlichen Planungsgebietes durch die möglicherweise belastete Luft gerechnet. Durch die geplante bebauung wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der luftklimatischen Gegebenheiten innerhalb der Ortslage ausgegangen, zumal mehr als 55 % der ursprünglichen Grünfläche erhalten bleiben.

Aufgrund der vorgesehenen Stellung der Gebäude mit Satteldächern, in überwiegend Nord/Süd- bzw. Ost/West-Richtung sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbarer Energie möglich.

Schutzgut Landschaft

Bedeutung

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist

- die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Das durch Bauern- und Nutzgärten sowie Obstbäume und alte landwirtschaftliche Anwesen charakterisierte Untersuchungsgebiet belegt die dörflichen Wurzeln des Stuttgarter Stadtteils Möhringen. Die Fläche besitzt daher eine Bedeutung hinsichtlich der Wertfunktionen Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Ortsbildes. Das Gebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und auch nur bedingt einsehbar. Der volle landschaftliche Reiz der Fläche kommt nur einem sehr eingeschränkten Personenkreis zugute.

Bewertung

Das Gebiet kann in Bezug auf seine Erholungsfunktion nicht mit „hoch“ bewertet werden. Der Konflikt, der durch die geplante Bebauung in Bezug auf das Ortsbild verursacht wird, muss als „mittel“ eingestuft werden, da historisch bedeutsame Elemente wie Gebäude, Scheunen und Bauerngärten unwiederbringlich verloren gehen. Durch die neue Wegeverbindung soll das Gebiet in Teilen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die sparsame Erschließung sowie die nicht zu dichte Bebauung gewährleisten erlebbare Freiflächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutung

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem,

künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Werte sind, zu verstehen.

Bestandsaufnahme

Nach dem jetzigen Wissenstand liegen keine Erkenntnisse über betroffene Kultur- und Sachgüter vor. Der Stadtkreis Stuttgart ist bislang für die Mittelalterarchäologie nicht inventarisiert, weshalb keine verbindlichen Aussagen zur Denkmälerstruktur im Planraum gemacht werden können. Allgemein sind im Zuge von Bodeneingriffen im Ortskern archäologische Funde nicht auszuschließen, die bis ins Frühmittelalter reichen können. Solchen Aufschlüssen, die Auskunft über die frühe Siedlungsentwicklung am Ort geben, kann ggf. Kulturdenkmaleigenschaft zukommen.

Bewertung

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird auf eventuelle Kulturdenkmaleigenschaften hingewiesen. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht beeinflusst.

Veränderung der Wirkungspfade

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Lese- richtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	--		+	+	0	0	0	++	0
Tiere	--	+		+	0	0	0	++	0
Boden	--	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	0	+	0	-		0	0	0	0
Klima	0	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	0		+	0
Landschaft	--	0	0	0	0	0	0		+
Kultur- und Sachgüter	-	0	0	0	0	0	0	++	

-- stark negative Wirkung 0 neutrale Wirkung + positive Wirkung
 - negative Wirkung ++ sehr positive Wirkung

Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung und Nutzung der Gebäude zu berücksichtigen.

Die geplante Bebauung lässt erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwarten. Bei der überschlägigen Bilanz verbleibt in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen

ein Defizit von 8450 Werteinheiten. Besonders bedeutende Biotoptypen oder seltene Pflanzenarten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Auch dem mit Wertstufe 3 am höchsten bewerteten Biotoptyp „Bauerngärten“ kommt als typisches Element eines alten Dorfkerns in erster Linie eine kultur- und nutzungshistorische Bedeutung zu.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere muss bei der Tiergruppe Fledermäuse mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden, die voraussichtlich nur zum Teil minimiert oder im Eingriffsbereich ausgeglichen werden können. Für die Tiergruppe Vögel können aus avifaunistischer Sicht bedeutsame Flächen verloren gehen, die entsprechende Folgen für die Vogelwelt im alten Möhringer Ortskern erwarten lassen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden entsteht durch die Nettoneuversiegelung im Zuge der geplanten Bebauung ein Defizit von 3213 m². Dieses lässt sich allerdings durch Maßnahmen innerhalb der Baufläche (z. B. wasserdurchlässige Beläge) verringern. Um einen Vollaussgleich zu erreichen sind jedoch zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Planungsbereiches erforderlich, die aber für das Schutzgut Boden aufgrund nicht verfügbarer Flächen nicht auszugleichen sind.

Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sowie der Erholungsfunktion werden als „mittel“ bis „gering“ eingestuft. Unproblematisch stellt sich die Situation bezüglich der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft dar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Durchführung der Planung würden die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima erhalten bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit va-

riabler Reichweite und Intensität auf die o. g. Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) ist nicht erheblich. Es werden keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich, der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Mit dem Einbau von Schalldämpfern in die Abgasabsaugleitungen der Werkstatt sowie des Car Service kann der Immissionsrichtwert tags ebenfalls eingehalten werden (Autohaus Lutz).

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles ~~BWohnbebauung~~ ^{BWohnbebauung} im Innenraum unvermeidbar. Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen und ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Sowohl zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen durch den Gutachter empfohlen:

- Abriss von Gebäuden und Abräumen des Geländes nach Möglichkeit außerhalb der Jungenaufzucht bzw. Winterschlafes der Fledermäuse in den Monaten März/April bzw. September/Oktober*
- Erhaltung des Gehölzbestandes*
- Schaffung von Leitstrukturen wie z. B. Baumreihen*
- Pflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze, Fassaden- und Dachbegrünung (als Nahrungshabitate für die Vögel)*
- Anlage von naturnah gestalteten Feuchtbiotopen (als Nahrungshabitate für die Vögel)*
- Schaffung neuer Quartiermöglichkeiten für die Fledermäuse an Gebäuden*
- Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneten Bäumen*
- Schaffung von Jagdgebieten, z. B. Umwandlung von Ackerflächen in Grünland*

Die Empfehlungen des Gutachters werden im Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen teilweise umgesetzt:

- grünordnerische Festsetzungen (Baumersatzpflanzungen, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung, Dachbegrünung)
- externe Renaturierungsmaßnahmen des Sindelbach- und Erbgrabendurchlasses
- Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse durch z.B. Anbringen von neuen Nistgelegenheiten

Andere Maßnahmen z. B. Abriss von Gebäuden außerhalb der Jungenaufzucht bzw. Winterschlafes der Fledermäuse ist im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von potenziellen FFH-/Vogelschutzgebieten

Es ist kein ausgewiesenes FFH- oder Vogelschutzgebiet vorhanden. Es wurden zwei Fledermausarten gefunden, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden. Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist jede absichtliche Störung dieser Arten – insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten – verboten. Auch eine Beschädigung oder Vernichtung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist untersagt. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen z. B. Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten zur Minimierung des Eingriffes vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt werden soll. Die Versiegelung durch Wohn- und Verkehrsflächen erfordert einen zusätzlichen externen Kompensationsbedarf, da er auf der Eingriffsfläche nicht umgesetzt werden kann. Insgesamt ist eine Überbauung auf ca. 3 256 m² und eine Verkehrsfläche von ca. 1 449 m² vorgesehen. Teilweise sind diese Flächen bereits heute überbaut, wodurch eine Netto-Neuversiegelung auf 4 180 m² stattfindet, die dem Kompensationsbedarf entspricht. Im Bestand versiegelte Flächen, die als geplante Verkehrsgrünfläche verzeichnet sind und daher entsiegelt werden, haben einen Umfang von 967 m² und reduzieren den Kompensationsbedarf auf 3 213 m².

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geringe Bebauungsdichte bleibt die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Auf Grund der baulichen Nutzung, die mit der Bebauungsplanung realisiert werden kann, und wegen der umfangreichen Begrünung ist eine wesentliche Beeinträchtigung der stadtklimatischen Situation nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind somit nicht erheblich, es sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Ortsbildes sind als gering bis mittel einzustufen, historisch bedeutsame Elemente wie Gebäude und Bauerngärten gehen jedoch verloren.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da innerhalb des Plangebietes bisher keine Kultur- und Sachgüter nachgewiesen wurden, sind demzufolge bisher keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Veränderung der Wirkungspfade durch das Vorhaben / die Planung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden festgestellt. Alle weiteren Wechselwirkungen werden aufgrund geringer Bedeutung im Anschluss nicht mehr berücksichtigt.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblich	Unerheblich
Mensch:	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen (Lärm und Abgase) Beeinträchtigungen des zukünftigen Wohnumfeldes durch Lärmbeeinträchtigungen Beeinträchtigung eines Teils des zukünftigen Wohnumfeldes durch Gerüche Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen 		<ul style="list-style-type: none"> X X X X
Tiere und Pflanzen:	<ul style="list-style-type: none"> Baubedingter Verlust von krautiger Vegetation und von Gehölzstrukturen Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch Zerschneidung und Inanspruchnahme Verschiebung des Artenspektrums durch Veränderung von Standortfaktoren Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen durch zunehmenden Erholungsdruck Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch zunehmenden Erholungsdruck Konflikte mit den Zielaussagen des Landschaftsplans 	<ul style="list-style-type: none"> X X X X 	<ul style="list-style-type: none"> X X X
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit der Böden durch Versiegelung Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> X X 	<ul style="list-style-type: none"> X X
Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung Veränderung der natürlichen Abflussfunktion Produktion von Abwasser Beeinträchtigung des Grundwassers durch eine Altlast 		<ul style="list-style-type: none"> X X X X X
Klima und Luft:	<ul style="list-style-type: none"> Beeinflussung des lokalen Wärmehaushaltes / der Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung Störung des bodennahen Windfeldes / der Durchlüftungsfunktion durch Gebäudeneubau Produktion von Luftschadstoffen 		<ul style="list-style-type: none"> X X X
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen Veränderung der Eigenart des Ortsbildes Verlust von Freiraum Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen Veränderung des Bodenreliefs als Landschaftsbestandteil 	<ul style="list-style-type: none"> X 	<ul style="list-style-type: none"> X X X X
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung archäologischer Schätze Verlust historischer Bauten 		<ul style="list-style-type: none"> X X
Wechselwirkungen			<ul style="list-style-type: none"> X

Zusammenfassung

Durch die geplante Nutzung sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erheblich betroffen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ergibt sich aus der Überbauung, Versiegelung und Freiflächeninanspruchnahme im Bereich einer Biotopstruktur, die von zwei besonders streng geschützten Fledermausarten und mindestens 26 Vogelarten genutzt wird. Eine Prüfung hinsichtlich der Schutzgüter des § 42 BNatSchG wurde durchgeführt.

Zusammen mit den internen und externen Maßnahmen sind die ermittelte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erhoben worden und entsprechen mit einem Ausgleichswert von 8.150 WE zu 96 % dem Eingriffswert von 8.450 WE, so dass für die Schutzgüter von Natur und Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Außerdem wird der Bodenschutzklausel und dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB angestrebten Grundsatzprinzip der Vermeidung einer Inanspruchnahme weiteren Freiraums entsprochen.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die planerische Konzeption (Baustreifen, niedrige Grundflächenzahlen 0,25 - 0,3 für die Freiflächen bzw. im Bestand 0,35, reduzierte Verkehrsflächen als Multifläche, festgesetzte Begrünungsmaßnahmen) wird die durch die Überbauung der bisherigen Freiflächen erforderliche Beeinträchtigung minimiert. Die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen im Außenbereich mit entsprechenden ökologischen Funktionen kann vermieden werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen / Verringerungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen, Baumersatzpflanzungen und Flachdachbegrünungen sowie durch die Verpflichtung Stellplätze und Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Zum Schutz der nach § 42 BNatSchG streng geschützten Tierarten (hier: Zwerg- und Rauhhautfledermaus) sind geeignete Nistmöglichkeiten vorzusehen. Mit dem Einbau von Schalldämpfern in die Abgasabsaugleitungen der Werkstatt sowie des Car Service kann der Immissionsrichtwert tags ebenfalls eingehalten werden (Autohaus Lutz).

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Renaturierung der beiden, derzeit kanalartig ausgebauten Brückendurchlässe am Sindelbach und am Erbgraben wird die zusätzliche Durchgängigkeit des jeweiligen Bachlaufes auf einer Fläche von ca. 4 100 m² ermöglicht. Im Einzelnen verteilt sich diese Fläche auf den Wirkungsbereich bei Flurstück 2099/2 in Möhringen, mit ca. 700 m² und auf den Wirkungsbereich bei Flurstück 968 in Möhringen mit 3 400 m². Dadurch sollen an Fließgewässer gebundene Tier- und Pflanzenarten in besonderer Weise gesichert und gefördert werden, womit gleichzeitig sowohl quantitativ als auch qualitativ eine Verbesserung der Artenvielfalt und damit verbundener Jagdhabitats für Feldermäuse und Vögel erzielt wird. Die benötigten Flächen sind in städtischem Eigentum.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Durch das beabsichtigte städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Vorfeld wurden zahlreiche Planungsvarianten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde diese Lösung ausgewählt, die zwar einen Verlust an Bodenfläche bedeutet, aber eine wirtschaftliche Baugebietsentwicklung ermöglicht. Im Übrigen stellt der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2010 für das Bebauungsplangebiet je teilweise Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen und der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen erheblich betroffen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die eigenen Ermittlungen (u.a. Klimaatlas, Geltendes Planungsrecht, Luftbild, Ortsbesichtigung) der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden nach der Behördenbeteiligung und den dazu eingegangenen Stellungnahmen teilweise geändert und ergänzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Folgende Untersuchungen/Gutachten wurden in Auftrag gegeben:

- Eingriffsermittlung und Bilanzierung nach § 1a BauGB einschließlich einer Baumerhebung (26.08.2004)
- Untersuchung der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel nach § 42 BNatSchG (07.01.2005)
- Schallimmissionsuntersuchung Autohaus Lutz (27.10.2005)

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach dem Einbau der Schalldämpfer in die Abgasabsaugleitungen der Werkstatt sowie des Car Service des Autohauses Lutz ist eine Lärmmessung durch einen anerkannten Gutachter durchzuführen. ~~Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen ist vorgesehen, spätestens 5 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes die Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes im Rahmen der periodischen Umweltberichtserstattung zu überprüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, in wieweit die Maßnahmen aufgrund des § 42 BNatSchG eingehalten worden sind. erfolgt durch das Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, welches regelmäßig allgemeine Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart erstellt. Negative Entwicklungen im Zuge der Planungsrealisierung können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Die Durchführung der Herstellungs- und Entwicklungspflege der Flächen, die Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten sind, ist von den jeweils grundstücksverwaltenden, städtischen Ämtern zu veranlassen und zu überwachen. Soweit durch die Planungsrealisierung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das Monitoring im Rahmen der periodischen Umweltberichtserstattung durch das Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart erfolgen. Im Besonderen gilt dies für die Belastungsfaktoren Luftschadstoffe und Lärm, die regelmäßig erfasst und bewertet werden.~~

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine zentrale Baulandreserve (ca. 26 WE) im Ortszentrum, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise im Ortszentrum und sehen eine zweigeschossige Bebauung vor. Die Hupterschließung des Plangebietes soll abgehend von der Oberdorfstraße zwischen den Gebäuden 36 und 40/42 mit einer neuen 5,50 m breiten Erschließungsstraße (Weg 121) erfolgen. Das heute noch vorhandene

Gebäude 38 der Oberdorfstraße wird abgerissen. Der Weg 121 wird als Multifläche ausgebildet und erhält eine zweite 4,0 m breite Anbindung zwischen den Gebäuden 10 und 12 (Denkmalgeschütztes Gebäude - Mörike Gedenktafel). Außerdem erhält der Weg 121 eine fußläufige Anbindung nach Norden zum Kindergarten/Alten Friedhof bzw. in östlicher Richtung einen Geh- und Radweg zum befahrbaren Stichweg zur Martinskirche.

Eine Prüfung hinsichtlich der Schutzgüter des § 42 BNatSchG wurde durchgeführt und hat ergeben, dass durch die geplante Nutzung die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erheblich betroffen sind. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ergibt sich aus der Überbauung, Versiegelung und Freiflächeninanspruchnahme im Bereich einer Biotopstruktur, die von zwei besonders streng geschützten Fledermausarten und mindestens 26 Vogelarten genutzt wird. Zusammen mit den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff zu 96 % ausgeglichen werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen reagieren. Ein Vollaussgleich für das Schutzgut Boden ist aufgrund nicht verfügbarer Flächen nicht möglich.

Die folgenden Maßnahmen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen zu verringern, zu vermeiden oder auszugleichen:

- grünordnerische Festsetzungen (Baumersatzpflanzungen, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung, Dachbegrünung)*
- externe Renaturierungsmaßnahmen des Sindelbach- und Erbgrabendurchlasses*
- Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse durch z.B. Anbringen von neuen Nistgelegenheiten (Baugenehmigungsverfahren)*
- Mit dem Einbau von Schalldämpfern in die Abgasabsaugleitungen der Werkstatt sowie des Car Service kann der Immissionsrichtwert tags ebenfalls eingehalten werden (vertragliche Regelung mit Autohaus Lutz).*

Durch die vorgesehene Planung wird das städtebauliche wichtige Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ realisiert.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (61 – 7.2 dürr)
Stuttgart, den 27. Juli 2006/6. August 2007

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Oberdorfstraße / Alter Friedhof im Stadtbezirk Möhringen (Mö 207)

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen

Namensliste der Beteiligten, die Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht haben:

Nr.	Namen der Beteiligten
1	Bärbel Günther Oberdorfstraße 40 / 42
2	Maria Fischer Oberdorfstraße 34
3	Klaus Rich Oberdorfstraße 7

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Oberdorfstraße / Alter Friedhof im Stadtbezirk Möhringen (Mö 207)

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen

Zusammenstellung der Stellungnahmen (Anregungen) zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Beteiligten, die nicht bzw. teilweise berücksichtigt werden können.

Die themenbezogene Auflistung gibt die wesentlichen Aspekte und Gesichtspunkte der Stellungnahmen in verkürzter Form wieder. Die vollständigen Schreiben der Beteiligten können in der Bebauungsplanakte eingesehen werden.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Geltungsbereichserweiterung (Beteiligter Nr. 2)</p> <p>Für das Flurstück 180/3 (Oberdorfstraße 34) werden keine Baulinien und Nutzungsziffern angegeben. Der Geltungsbereich soll deshalb um das Flurstück 180/3 erweitert werden, falls damit das fehlende Vordergebäude gebaut werden kann. Des Weiteren wird um eine Angabe gebeten, wie das Grundstück bebaut werden kann.</p>	<p>Das Flurstück 180/3 wurde nicht in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen, da ein ausreichendes Planungsrecht nach § 34 BauGB vorliegt. Eine Bebauung mit einem zusätzlichen Vordergebäude ist denkbar. Nähere Auskünfte zur Bebauung von Flurstücken im Stadtgebiet von Stuttgart werden im Bürgerservice Bauen in der Eberhardstraße 33 gegeben.</p>
<p>2. Garagenstandort (Beteiligter Nr. 1)</p> <p>Der im Bebauungsplan vorgesehene Garagenstandort zwischen dem Gebäude Oberdorfstraße 40/42 und dem Autohaus Lutz kann nicht gebaut werden, weil ein Abbruch des kürzlich renovierten Gebäudes Oberdorfstraße 40 für den Eigentümer nicht in Frage kommt. Es soll deshalb ein zusätzlicher Garagenplatz am Weg 121 neben der neu ausgewiesenen Garagenfläche ausgewiesen werden.</p>	<p>Einen zusätzlichen 3. Garagenstandort außerhalb der überbaubaren Fläche planungsrechtlich abzusichern ist städtebaulich nicht erwünscht. Falls das Gebäude Oberdorfstraße 40/42 nicht abgerissen werden sollte, kann im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob eine zusätzliche Garage außerhalb der überbaubaren und ausgewiesenen Ga-Flächen als Ausnahme zugelassen werden kann.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3. Öffentliche Stellplätze (Beteiligter Nr. 3)</p> <p>Es wird befürchtet, dass trotz der 9 ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen sich ein Parkplatzproblem ergeben werde. Eine Regelung zum Schutz der bestehenden und außerhalb des Planes liegenden Umgebung fehlt. Es müsste zunächst im Bereich der Oberdorfstraße eine geordnete und durchdachte Parkplatzsituation geschaffen werden, denn derzeit parke jeder da wo es gerade Platz gibt. Ein Durchkommen für den ansässigen landwirtschaftlichen Verkehr ist deshalb teilweise nicht möglich.</p>	<p>Zum Parken im öffentlichen Verkehrsraum muss gesagt werden, dass mit diesem Bebauungsplan bereits bestehende Probleme außerhalb des Geltungsbereiches nicht gelöst werden können. Dies ist auch nicht seine Aufgabe. Für das neue Baugebiet selbst sind 9 öffentliche Parkplätze im Straßenraum festgelegt und damit ausreichend, mehr wären mit der ebenfalls gewünschten Begrünung im Straßenraum nicht vereinbar.</p>
<p>4. Verkehrsbelastung und Verkehrslenkungsmaßnahmen (Beteiligter Nr. 1 und 3)</p> <p>Auf der Oberdorfstraße sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erforderlich, ausgelöst wegen des vorhandenen und des durch das neue Baugebiet zunehmenden Verkehrs. Ebenso könnte der Schleichverkehr unterbunden werden. Weiter wird angeregt, dass die Einfahrt von der Vaihinger Straße in die Oberdorfstraße verboten wird und die letzten 10 m der Oberdorfstraße Einbahnstraße werden. Im gleichen Zug soll die Ausfahrt aus der Maierstraße in die Vaihinger Straße verboten werden, da hier Falschabbieger den Verkehrsstrom negativ beeinflussen.</p>	<p>Dass die Belastung der Oberdorfstraße durch die zusätzliche Bebauung tendenziell zunehmen wird ist nicht zu bestreiten. Die letzten Zählungen des Tiefbauamts haben allerdings in der Oberdorfstraße an der Einmündung in die Vaihinger Straße im November 2006 nur rund 1.500 Kfz/16h ergeben. Das ist eine eher geringe Verkehrsbelastung. Sofern dort besondere verkehrsbedingte Gefährdungen bestehen wäre das eine Angelegenheit der Straßenverkehrsbehörde und nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, da die Oberdorfstraße außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Außerdem können straßenverkehrsrechtliche Anordnungen (z. B. Einbahnregelungen) ohnehin nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p>
<p>5. Spielstraße (Weg 121) (Beteiligter Nr. 1)</p> <p>Die neue Straße durch das Baugebiet (Weg 121) soll als Spielstraße gebaut werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan kann der neue Weg 121 nicht als „Spielstraße“ festgesetzt, jedoch vorbereitet werden. Dieser straßenverkehrsrechtliche Belang muss durch die Verkehrsbehörde angeordnet werden.</p>

