

Stuttgart, 30.05.2023

**Bebauungsplan Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92)
im Stadtbezirk Plieningen**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	20.06.2023 22.06.2023

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) im Stadtbezirk Plieningen in der Fassung vom 18. November 2020/26. April 2023 und die Begründung mit gleichem Datum, wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 18. November 2020/26. April 2023.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Kurzfassung der Begründung

Das ca. 1,28 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtbezirks Plieningen. Es umfasst den Bereich um die Straße Zum Langwieser See und ist über die Schießhausstraße erschlossen.

Im Plangebiet wurden auf Grundlage der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) aus dem Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) bisher ausschließlich Wohngebäude ohne gewerblichen Anteil errichtet. Nachdem inzwischen nur noch wenige Bauflächen verfügbar sind, konnten weitere Bauanträge mit reiner Wohnnutzung durch das Baurechtsamt nicht genehmigt werden, da sonst der Charakter eines Mischgebietes nicht mehr gewahrt wäre und so das Gebiet seine gesetzlich vorgesehene Zweckbestimmung verlöre. Eine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebietes besteht im Gegensatz zur Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet nicht. Daher wird nun die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines

Wohngebiet (WA) angestrebt. Dazu ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung, da gegenüber der ursprünglichen Planung keine erweiterten Baumöglichkeiten bzw. erhöhte Geschossfläche geschaffen wird. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, das Maß der baulichen Nutzung bleibt davon unberührt.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans wurde am 15. Juni 2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) beschlossen (s. GRDRs 211/2021). Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurden gemeinsam in die Gremien eingebracht, um das Verfahren zusätzlich zu beschleunigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Zeitraum Juli / August 2020 wurde den von der Planung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange aber im Rahmen einer informellen Beteiligung im Verfahrensvorlauf die Möglichkeit gegeben, zur vorgesehenen Änderung der Art der Nutzung, insbesondere in Hinsicht auf die geringeren Lärmwerte, Stellung zu nehmen. Eingegangen sind Stellungnahmen des Flughafens Stuttgart, des Amts für Umweltschutz sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abt. Verkehr. Es wurden dabei keine wesentlichen Bedenken geäußert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 zusammengefasst.

Ebenfalls wurden im Vorfeld die Gremien dahingehend eingebunden, dass das geplante Vorgehen als mündlicher Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik sowie im Bezirksbeirat Plieningen vorgestellt wurde. In der Sitzung des Bezirksbeirats vom 19. Oktober 2020 sowie des STA am 3. November 2020 wurde dem Vorgehen zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 2. Juli bis zum 2. August 2021 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Während der Auslegung und Beteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, die nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs führen (s. Anlage 5).

Der Bauernverband hat eine Stellungnahme hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebsnutzung in der Umgebung abgegeben, die auf Grund der bereits bestehenden, durch Wohnnutzung geprägten Großgemengelage nicht berücksichtigt werden konnte.

Die Solarpflicht, die im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung im STA diskutiert wurde, wird nicht berücksichtigt. Nach dem Klimaaktionsplan der Landeshauptstadt Stuttgart sollen in neuen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Solarpflicht umgesetzt werden. Aufgrund der Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sind in diesem Bebauungsplan, der lediglich die Änderung der Art der Nutzung neu regelt, keine entsprechenden Festsetzungen zur Solarpflicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet bereits überwiegend bebaut und nur noch wenige Grundstücke sind bebaubar.

Umweltbelange

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Nr. 3 BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere hinsichtlich des durch die Landwirtschaft verursachten Lärms, ermittelt; sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und die voraussichtlichen Planungsauswirkungen sind dargestellt (siehe Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen

Die Verfahrenskosten trägt die Landeshauptstadt Stuttgart.

Planungsvorteil

Ein Planungsvorteil ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden. Mit dem Bebauungsplan wird die zugelassene Art der baulichen Nutzung vom bisher festgesetzten Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

Kostenerstattungsrecht nach § 135 a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist für das Verfahren nicht anzuwenden.

Durch das Bebauungsplanverfahren ändert sich die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) und gilt ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Schießhausäcker 2006/16 (Plie 74). Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Schießhausäcker 2006/16 (Plie 74) bleiben von dieser Änderung unberührt. Somit auch die Festsetzung zu den internen Ausgleichsmaßnahmen „Öffentliche Grünfläche“ und zu den externen Ausgleichsmaßnahmen „Maßnahmen zum Ausgleich“ im Bebauungsplan Plie 74. Die im Bebauungsplan Plie 74 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits durchgeführt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine



Peter Pätzold
Bürgermeister



Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
2. Begründung vom 18. November 2020/26. April 2023
3. Verkleinerung Bebauungsplan mit Text vom 18. November 2020/26. April 2023
4. Stellungnahmen ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der informellen Beteiligung vom 21. Oktober 2020
5. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Berichtigung Flächennutzungsplan B36 - Schießhausacker vom 18. November 2020

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Verfahrensablauf
 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 - Auslegung und Beteiligung Behörden / Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Umweltbelange
6. Planungsvorteil
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
9. Flächenbilanz / Kennziffern

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs von einem Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2006/16 Schießhausäcker (Plie 74) wurden neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten am südlichen Ortsrand von Plie-ningen geschaffen. Entsprechend der vorhandenen Nutzung in der näheren Umge-
bung des Plangebiets wurde ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Flächennut-
zungsplan stellte dort bereits gemischte Baufläche (Planung) dar. Zum Zeitpunkt
dieser Planung wurde das Gebiet dem Bereich der Fluglärmkonturen des Verkehrs-
flughafens Stuttgart mit einem Dauerschallpegel von ca. 65 bis 67 dB(A) zugeord-
net. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO berücksichtigt damit
auch die Lärmimmissionen und die Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP).

Im Gebiet wurden bisher ausschließlich Gebäude mit reiner Wohnnutzung errichtet.
Nachdem inzwischen nur noch wenige Bauflächen verfügbar sind, konnten weitere
Bauanträge mit reiner Wohnnutzung durch das Baurechtsamt nicht genehmigt wer-
den, da sonst der Charakter eines Mischgebiets nicht gewahrt wäre und so das Ge-
biet seine gesetzlich vorgesehene Zweckbestimmung verlöre. Eine Nachfrage nach
gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebiets besteht im Gegensatz zur
Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet nicht.

Nach Neuberechnung der Fluglärmkonturen mit Stand 20. Dezember 2010 beträgt
der durch Luftverkehr ausgelöste Dauerschallpegel im Gebiet lediglich ca. 57
dB(A). Im Hinblick auf die geringere Lärmbelastung ist eine Ausweisung als allge-
meines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO möglich.

Das Planungsziel ist, die verbleibenden Bauflächen im Gebiet entsprechend der
Nachfrage als Wohnbauflächen nutzbar zu machen und damit die Aufsiedlung in
diesem Bereich abzuschließen. Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan
2006/16 Schießhausäcker (Plie 74), wie zum Maß der baulichen Nutzung, zu der
überbaubaren Fläche, zu abweichender Bauweise sowie zu der Gebäudestellung

bleiben von der Änderung der Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanentwurfs unberührt.

Das städtebauliche Ziel, eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich an dem bestehenden baulichen Umfeld orientiert und in dieses einfügt, bleibt Planungsgrundlage.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben.

- Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 7.857 m². Im näheren Umfeld befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Damit wird die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Obergrenze von 20.000 m² nicht überschritten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
- Mit diesem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht.

3. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 18. November 2020/26. April. 2023 dargelegt (siehe Anlage 2).

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes wurden erhoben, ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

4. Verfahrensablauf

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Die städtischen Gremien wurden im Vorfeld dahingehend eingebunden, dass die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes als mündlicher Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) sowie im Bezirksbeirat Plieningen vorgestellt wurde. In der Sitzung des Bezirksbeirats vom 19. Oktober 2020 sowie des STA am 3. November 2020 wurde dem Vorgehen zugestimmt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 15. Juni 2021 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und damit die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) im Stadtbezirk Plieningen gem. § 2 und § 3 BauGB beschlossen (GR Drs. 211/2021). Der Bezirksbeirat Plieningen hat am 3. Mai 2021 der Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans zugestimmt. Der

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurden gemeinsam in die Gremien eingebracht, um das Verfahren zusätzlich zu beschleunigen.

Auslegung und Beteiligung Behörden / Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Zeitraum Juli / August 2020 wurde den von der Planung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange aber im Rahmen einer informellen Beteiligung im Verfahrensvorlauf die Möglichkeit gegeben, zur vorgesehenen Änderung der Art der Nutzung, insbesondere in Hinsicht auf die geringeren Lärmwerte, Stellung zu nehmen. Eingegangen sind Stellungnahmen des Flughafens Stuttgart, des Amtes für Umweltschutz sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abt. Verkehr. Es wurden dabei keine wesentlichen Bedenken geäußert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 zusammengefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 2. Juli bis zum 2. August 2021 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der Beteiligung der TöB wurden Stellungnahmen abgegeben, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher nicht zu Änderungen des Bebauungsplangentwurfs führen (s. Anlage 5). Der Bauernverband hat eine Stellungnahme hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebsnutzung in der Umgebung abgegeben, die auf Grund der bereits bestehenden, durch Wohnnutzung geprägten Großgemengelage nicht berücksichtigt werden konnte. Auf Empfehlung des Amtes für Umweltschutz wurde ein Lärmgutachten im Zusammenhang mit den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben beauftragt.

5. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Auf folgende Themen wird hingewiesen:

Lärmgutachten

Die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben in der Umgebung des Plangebiets hat ergeben, dass für deren Regelbetrieb und Erntebetrieb die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten werden. In den Nachtstunden kann es während des Erntebetriebs durch Fahrbewegungen (Vorbeifahrten) der Traktoren/Mähdrescher zur Überschreitung von Spitzenpegeln kommen.

In Betracht kommende Maßnahmen, wie die Verlagerung der Zufahrtswege oder die Errichtung einer Lärmschutzwand, sind jedoch unverhältnismäßig und können deshalb nicht weiterverfolgt werden. Daher soll, wie in vergleichbaren Gemengelagen üblich, im Bereich der Schießhausäcker das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der folgenden Bauantragsverfahren geprüft.

6. Planungsvorteil

Ein Planungsvorteil ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden. Mit dem Bebauungsplan wird die zugelassene Art der baulichen Nutzung vom bisher festgesetzten Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Verfahrenskosten trägt die Landeshauptstadt Stuttgart

8. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

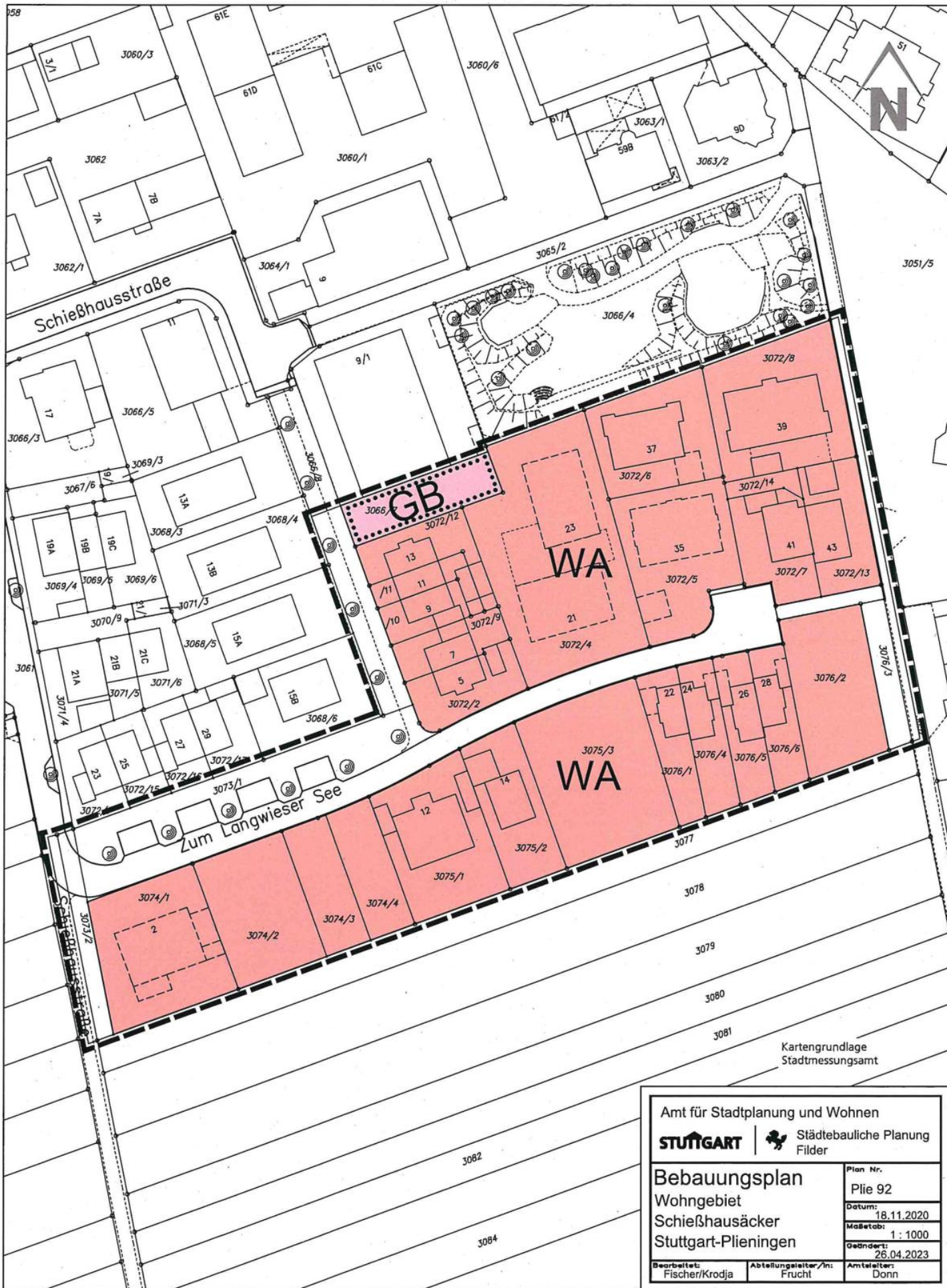
Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung, da gegenüber der ursprünglichen Planung keine erweiterten Baumöglichkeiten bzw. erhöhte Geschossfläche geschaffen wird. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, das Maß der baulichen Nutzung bleibt davon unberührt.

9. Flächenbilanz / Kennziffern

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 12.870 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	ca. 10.000 m ²
davon Gemeinbedarf	ca. 300 m ²

Verkleinerung des Bebauungsplans Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) im Stadtbezirk Plieningen

Anlage 3



Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART		Städtebauliche Planung Filder
Bebauungsplan		Plan Nr.
Wohngebiet		Plie 92
Schießhausäcker		Datum:
Stuttgart-Plieningen		18.11.2020
		Maßstab:
		1 : 1000
		Geändert:
		26.04.2023
Bearbeitet:	Abteilungsleiter/in:	Amteiler:
Fischer/Krodja	Frucht	Donn

Text

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Dieser Bebauungsplan ändert die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) und gilt im Übrigen ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Schießhausäcker 2006/16 (Plie 74). Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2006/16 zur Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) treten mit dem vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Schießhausäcker 2006/16 (Plie 74) bleiben von dieser Änderung unberührt.

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

GB Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den Außenbauteilen baulicher Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu treffen.

B Hinweise

Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Dauerschallpegel von bis zu 57 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB(A) nachts auszugehen.

Nachweise gemäß DIN 4109 sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG Zimmer 003, sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart

Das Gebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart. Bauwerke, Bäume, Masten oder technische Dachaustrüstungen, welche die Bezugshöhe von 389,00 m ü.NN. überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung nach § 12 LuftVG. Diese Höhenbegrenzung gilt ebenso für Baugeräte, die in die Höhe ragen, wie z.B. Krane, Betonpumpen etc.

Grundwasserschutz

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Bebauungsplan Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) im Stadtbezirk Plieningen

Informelle Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahrensvorlauf.

Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Liegenschaftsamt, Abt. Grundstücksverkehr, Zentrale Aufgaben (23-2.1)

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1	Flughafen Stuttgart GmbH Schreiben vom 22. Juli 2020		
1.1	Durch die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird grundsätzlich die Lärmproblematik im Gebiet verschärft. Der Dauerschallpegel nach Fluglärmkorrekturkarte liegt um 57 dB(A), damit ist der Orientierungswert nach DIN 18005 für Wohngebiete (WA) um 2 dB(A) überschritten. Da im Gebiet tatsächlich lediglich Wohnnutzung vorzufinden ist, entspricht die angestrebte Nutzungsänderung eher der Eigenart des Gebietes und verändert die Lärmsensibilität dadurch nicht wesentlich.	Kenntnisnahme.	---
1.2	Die bisherigen Festsetzungen unter Ziffer 7 der Begründung des Bebauungsplans zum Schutz vor Außenlärm sind für eine Wohnnutzung weiterhin unerlässlich und werden seitens des Flughafens vorausgesetzt.	Kenntnisnahme.	---
1.3	Zudem wird angeregt, die Festsetzungen um den Zusatz „... z.B. Schallschutzfenster der Klasse 3 und Schalldämmlüfter für eine ausreichende Frischluftzufuhr bei geschlossenem Fenster...“ zu ergänzen.	In die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	ja
2	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 25. August 2020		
2.1	<u>straßenrechtlich</u> Die Baulast der Landesstraßen (L 1205, L 1192) liegt bei der LHS	Kenntnisnahme.	---
2.2	<u>luftrechtlich</u> Das Gebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafen Stuttgart. Bauwerke, welche die Bezugshöhe 389,00 m ü.NN. überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung nach § 12 LuftVG.	In den textlichen Festsetzungen unter Hinweis aufgenommen.	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
2.3	Das Gebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Stuttgart. Die Orientierungswerte des Dauerschallpegels nach DIN 45643 werden überschritten. Festsetzungen zu geeigneten Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm (z.B. Schallschutzfenster der Klasse 3) sind zu treffen.	In den textlichen Festsetzungen über Verweis auf die DIN 4109 aufgenommen.	ja
3	Amt für Umweltschutz, Abt. Lärmbekämpfung (36-4.30) Schreiben vom 4. Mai 2020 / 26. August 2020		
3.1	Das Gebiet war vor der Novellierung des Fluglärmsgesetzes rechnerisch mit Schallpegeln von bis zu 67 dB(A) beaufschlagt, dies hatte zur Folge, dass passiver Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden musste. Nach der Novellierung im Jahr 2010 befindet sich das Gebiet nicht mehr in einer der Lärmschutzzonen. Somit ist eine Bebauung aufgrund der inzwischen veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen als unkritisch anzusehen.	Kenntnisnahme.	---

**Bebauungsplan
Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92) im Stadtbezirk Plieningen**

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB und 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Die Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im Juli/August 2021 statt.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (E-Mail vom 2. Juli 2021 mit Planentwurf und Begründung vom 18. November 2020).

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1.	Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) Schreiben vom 16.7.2021		
	Keine Einwände	---	---
2.	Amt für Umweltschutz Schreiben vom 28.7.2021		
2.1	<u>Naturschutz</u> Die bisherigen Anmerkungen (Stellungnahme vom 30.03.2021) wurden nicht berücksichtigt mit dem Hinweis, im bauordnungsrechtlichen Verfahren müssen ohnehin die Artenschutzbelange abgehandelt werden. Dem wird zugestimmt mit dem Hinweis auf das Potential u.a. für die Zauneidechse (u.a. Flst. 3074/2 bis 3074/4 sowie auch generell der südliche Rand).	Die Belange des Artenschutzes werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren behandelt.	nein
2.2	<u>Grundwasserschutz</u> Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser zwischen ca. 365 und 370 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder,	Kenntnisnahme	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.		
2.3	<p>Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p>	Wurde als Hinweis aufgenommen.	ja
2.4	<p><u>Immissionsschutz</u> Durch die Änderung der Gebietsausweisung verringern sich die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) für ein Mischgebiet auf 55/40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet. Östlich vom Plangebiet befinden sich Gebäude- und Freiflächen für Land- und Forstwirtschaft, die diesbezüglich ggf. eingeschränkt werden könnten. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, in welchem Umfang noch eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Bei entsprechender Nutzung ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig.</p>	<p>Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass es in den Nachtstunden während des Erntebetriebs durch Fahrbewegungen (Vorbeifahrten) der Traktoren/Mähdrescher zur Überschreitung von Spitzenpegeln kommen kann.</p> <p>Maßnahmen, wie die Verlagerung der Zufahrtswege und die Errichtung einer Lärmschutzwand, sind im Aufwand unverhältnismäßig. Daher soll, wie in Gemengelagen üblich, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden.</p>	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
2.5	<p><u>Energiestandard</u> Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.</p> <p>Im Falle von städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen müssen laut GRDRs 1493/2019 die oben genannten Energiestandards und Solaranlagen gefordert werden. Deshalb bitten wir in diesen Fällen um Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen.</p>	<p>---</p> <p>---</p>
2.6	<p><u>Bodenschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Stadtklima/Lufthygiene und Verkehrslärm</u></p> <p>Keine Hinweise</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>3 Flughafen Stuttgart GmbH Schreiben vom 5.7.2021</p>			
	<p>Im Textteil des Bebauungsplanes sind Hinweise zum Bauschutzbereich und zur Lärmthematik enthalten. Zudem wird die Lärmthematik in der Begründung näher erläutert. Aus Sicht der vom Flughafen Stuttgart zu vertretenden Belange werden keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>4 Gesundheitsamt</p>			
	<p>Keine Rückmeldung</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>6 Handwerkskammer Stuttgart Region Stuttgart E-Mail vom 6. 7 2021</p>			
6.1	<p>Der Verlust wertvoller Mischgebietsflächen wird außerordentlich bedauert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
6.2	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes muss das nördlich angrenzende Gewerbe künftig dafür Sorge tragen, dass bei den Bewohnern des nunmehr ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets die Immissionen eines Wohngebiets ankommen. Dies könnte</p>	<p>Der Abstand vom GE zum geplanten WA beträgt ca. 40 m. Hier und in unmittelbarer Umgebung befinden sich schon seit einigen Jahren Wohngebäude. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 1984/3 wurde das Wohnen</p>	<p>---</p>

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	unter Umständen gewisses Konfliktpotential bergen, das künftig nur zulasten der Gewerbetreibenden gelöst werden könnte.	bereits bedacht. Laut Begründung des Bebauungsplans 1984/3 sollen im angrenzenden Dorfgebiet nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur durch eine entsprechende Gliederung vermieden werden.	
6.3	Keine konkreten Bedenken oder Anregungen. Weitere Beteiligung am Verfahren erwünscht.	--- ---	--- ---
7	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 27.7.2021		
	Keine Einwände oder Bedenken gegen die vorliegende Planung. Auf den Bestandsschutz wird hingewiesen. Weitere Beteiligung am Verfahren erwünscht.	Kenntnisnahme ---	--- ---
8	Liegenschaftsamt TöB Landwirtschaft (23-2.1) Schreiben vom 2.8./15.11.2021		
8.1	Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. In dem Plangebiet gibt es keine landwirtschaftliche Hofstelle, andere landwirtschaftliche Belange sind auch nicht betroffen. Direkt angrenzend an das Plangebiet gibt es im Osten 2 landwirtschaftliche Hofstellen, im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an das Plangebiet an.	Kenntnisnahme	---
8.2	Durch die Änderung wird der zulässige Lärm jeweils um 5 dB (tags 60 auf 55 dB, nachts 45 auf 40 dB) gesenkt. Weitere Aussagen zu zulässigen Emissionen sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Durch die unmittelbare Lage am Siedlungsrand	Kenntnisnahme und Schalltechnische Untersuchung zu den Hofstellen: Das Gutachten hat ergeben, dass es in den Nachtstunden während des Erntebetriebs durch Fahrbewegungen (Vorbeifahrten)	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>ist mit erhöhten Immissionen, z.B. Lärm, Staub und Geruch, aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis dürfen durch das Allgemeine Wohngebiet nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>der Traktoren/Mähdrescher zur Überschreitung von Spitzenpegeln kommen kann.</p> <p>Maßnahmen, wie die Verlagerung der Zufahrtswege und die Errichtung einer Lärmschutzwand sind im Aufwand unverhältnismäßig. Daher soll, wie in Gemengelagen üblich, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden.</p>	
8.3	<p>Sinnvoll erscheint eine Duldungsverpflichtung der Wohnungseigentümer und ggf. auch von Mietern: Immissionen, die von einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis ausgehen, sind in ortsüblichem Umfang zu dulden. Auf die gesetzlich zustehenden Abwehr- und/ oder Ausgleichsansprüche gemäß §§ 906, 1004 BGB sowie den Vorschriften der BImSchG wird verzichtet.</p>	<p>Im Rahmen des öffentlichen Rechts können privatrechtliche Vereinbarungen nicht berücksichtigt werden bzw. durch diese Vereinbarungen geht der öffentlich-rechtliche Abwehranspruch nicht verloren.</p>	nein
8.4	<p>Des Weiteren darf durch die Wohnbebauung und damit zunehmenden ruhendem Verkehr/ parkenden Autos auf öffentlichen Straßen die Zufahrt, z.B. über die Schießhausstraße und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen generell nicht eingeschränkt werden. Entweder durch geeignete Regelungen und/oder Kontrolle ist dies zu sichern.</p>	<p>Straßenverkehrliche Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.</p>	nein
8.5	<p>Die Bebauung soll im nördlichen Teil der Flurstücke entlang der Straße „Zum Langwieser See“ stattfinden, um hier einen zusätzlichen Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu haben.</p>	<p>Die überbaubare Fläche (Baugrenze) ist bereits im nördlichen Bereich der Grundstücke festgesetzt. Insgesamt grenzt die Wohnbaufläche weder im Westen noch im Süden und Osten direkt an landwirtschaftliche Nutzfläche.</p>	---
8.6	<p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind nach den vorliegenden Planunterlagen bzw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	aufgrund des 13 a Bebauungsplanes nicht erforderlich.		
8.7	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bei Berücksichtigung o.g. Aspekte keine Bedenken hinsichtlich der Gebietsänderung.	Kenntnisnahme	---
8.8	Ergänzung 15.11.2021 Die direkt angrenzend an das Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen (Flst. 3051/1 und 3051/5 Gem. Plieningen) sind hinsichtlich Erhalt und Entwicklungsmöglichkeiten zu schützen. Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Felder nach guter fachlicher Praxis und Nutzung bzw. Tätigkeiten auf der Hofstelle im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft dürfen durch eine Änderung des Gebietscharakters in Allgemeines Wohngebiet nicht entstehen. Dabei zu berücksichtigen sind vor allem Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.), die abhängig von Jahreszeit und Witterung auch gehäuft in frühen Morgen- sowie späten Abend- und Nachtstunden auftreten können.	Ein schallschutztechnisches Gutachten wurde erstellt. Es soll, wie in Gemengelagen üblich, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden.	--- ---
9	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 21.7.2021		
9.1	Ref. 21/ Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Keine Bedenken	---	---
9.2	Abt. 8 Denkmalpflege Keine Bedenken	---	---
10	Verband Region Stuttgart E-Mail vom 15. Juli 2021		
	Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird um ein Exemplar der Planunterlagen gebeten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	--- ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
11	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung E-Mail vom 7. Juli 2021		
	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>---</p>	<p>---</p> <p>---</p>
12	Bauernverband Stuttgart e.V. E-Mail vom 2. August 2021		
	<p>Es ist zu befürchten, dass bei der Ausweisung als Wohngebiet erhebliche Einschränkungen in der Bewirtschaftung der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen auf die Landwirte zukommen.</p> <p>So sind Einträge in das dann ausschließlich zur Wohnnutzung vorgesehene Gebiet durch Dünger oder Pflanzenschutzmittel, Lärm bei Bewirtschaftungsarbeiten, aber auch durch Staub aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen durchaus möglich. Wie schon in unmittelbarer Nähe in Filderstadt geschehen, mussten die bewirtschaftenden Landwirte, obwohl nahezu windstill, die Düngung einstellen, weil Anwohner über Atemwegsreizungen klagten.</p> <p>Auch ist immer wieder eine Bewirtschaftung in den Abendstunden, samstags oder in der Erntezeit auch an Sonntagen in der Kritik, obwohl zulässig. Die Landwirte werden so permanent ohne Not in eine Rechtfertigungssituation gedrängt.</p> <p>Als problematisch wird auch immer wieder die unzulässige Beparkung der angrenzenden Feldwege gesehen, die aufgrund der kritischen Parksituation in den ausgewiesenen Gebieten dazu führt, dass die Wirtschaftswege nicht mehr befahren werden können. Hier ist in jedem Fall eine entsprechende</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan erstreckt sich über einen Bereich, der sich innerhalb einer Großgemengelage befindet.</p> <p>Daher soll, wie in Gemengelagen üblich, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden. Sowohl im Westen als auch im Süden sind zu den angrenzenden Feldern, Grünstreifen eingeplant und tatsächlich auch vorhanden, die einen gewissen Abstand zur Bebauung gewährleisten.</p> <p>Straßenverkehrliche Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.</p>	<p>---</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Parkverbotsbeschilderung und Kontrolle durch das Amt für öffentliche Ordnung geboten.		

Flächennutzungsplan

Berichtigung Nr. B36

STUTTGART


Amt für Stadtplanung und Wohnen




Schießhausäcker Stuttgart-Plieningen

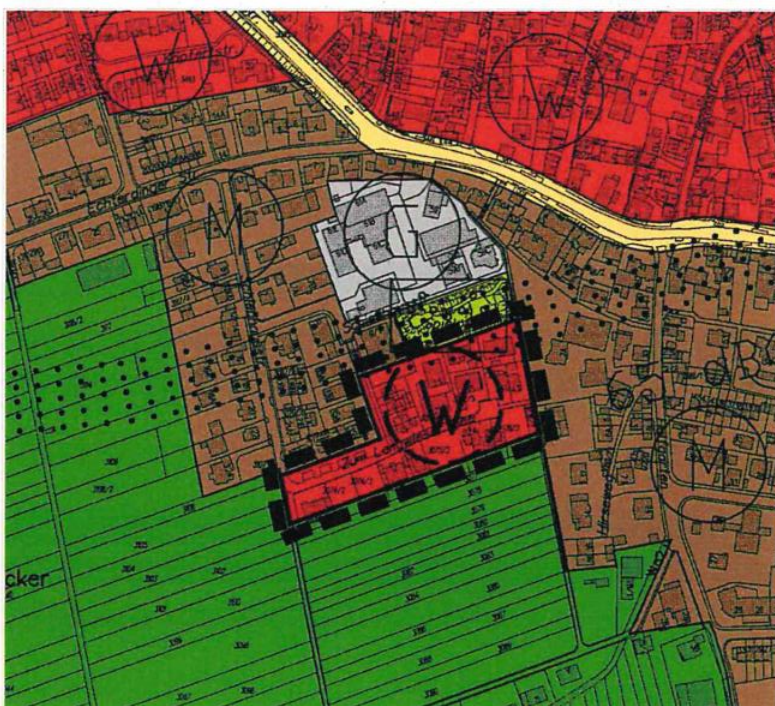
Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Wohngebiet Schießhausäcker (Plie 92)



Geltender Stand

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als 1,12 ha große Gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

-  Gemischte Baufläche (Planung)
-  Wohnbaufläche (Umnutzung)
-  Geltungsbereich



Beabsichtigte Darstellung

Um die Ziele des Bebauungsplans Wohngebiet Schießhausäcker realisieren zu können, ist die Darstellung des Flächennutzungsplans für die 1,12 ha große Fläche in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu ändern. Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Fläche für Gemeinbedarf (GBD) festgesetzt.

Der FNP Stuttgart wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Planzeichnung vom 18. November 2020
Maßstab 1 : 5 000
Kartengrundlage: Stadtmessungsamt