

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„PANORAMAWEG-WESTABSCHNITT, 1. ÄNDERUNG“

PLANBEREICH N 71
GEMARKUNG NELLINGEN

B E G R Ü N D U N G

Gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Planerische Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Panoramaweg Westabschnitt“ (Rechtskraft 2014) wurde der im Rahmen des Projekts „Landschaftsraum Filder“ gebaute westliche Teilabschnitt des „Panoramawegs“ in seiner Trasse planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan dient außerdem dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, es wurden Kompensationsflächen mit den zugehörigen Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese wurden einerseits dem Eingriff durch den geplanten Panoramaweg, andererseits dem Bebauungsplanverfahren „Parksiedlung Nord-Ost“ zugeordnet.

Die Änderung des Bebauungsplans „Panoramaweg Westabschnitt“ wird erforderlich, da der ursprünglich zugeordnete Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ für nichtig erklärt wurde. Mit der Änderung erfolgt die Zuordnung der Maßnahmen daher nun zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“

Zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ist vorgesehen, im Plangebiet des Bebauungsplans „Panoramaweg Westabschnitt, 1. Änderung“ die für den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Die seinerzeit festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auf die aktuell vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgestimmt und entsprechend angepasst.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet wird.

2. Übergeordnete Planungen und andere Planungsvorgaben

2.1 Vorhandene Bebauungspläne, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan ist im Bereich des Plangebiets ein Regionaler Grünzug (Pl.S. 3.1.1.) ausgewiesen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen – Klebwald – Kühhalde –Letten“. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Entwicklung und dem Erhalt extensiv genutzter Wiesenflächen und entsprechen dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets.

Der geplante Panoramaweg an der Hangkante zum Neckartal wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt. Eine Zustimmung unter Zurückstellung ökologischer Bedenken wurde in Aussicht gestellt, da der Weg ausschließlich der Naherholung dienen soll, sich der landschaftliche Eingriff eng am Rande der bereits vorhandenen Bebauung hält und der Erhaltung von Naherholungsräumen für die Allgemeinheit im Ballungsraum dient. Ein naturschutzrechtliches Verfahren wurde durchgeführt.

3. Das Plangebiet und seine Umgebung

3.1 Geteilter Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen.

Der städtebauliche Zusammenhang der beiden Teilbereiche ist durch die Zuordnung beider Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ gegeben. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im genannten Verfahren die Zuordnung von außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen notwendig.

3.2 Topografie und Landschaft, Altlasten

Das Plangebiet liegt an der Hangkante des Neckartals, in unmittelbarem Anschluss an bestehende bzw. geplante Siedlungsflächen im Süden und an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden. Altlastverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.3 Artenschutz

Es fanden 2014 Erhebungen in den beiden Teilbereichen des Bebauungsplans statt, erneute Kartierungen wurden 2019 durchgeführt. Danach besteht auf den Flächen im Geltungsbereich kein Vorkommen von Zauneidechsen. In Abhängigkeit von den vorkommenden Arten und ihren autökologischen Ansprüchen müssen keine Maßnahmen durchgeführt werden, um Verbotstatbestände gemäß §44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

4. Städtebauliche Begründung

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Maßnahme 1: Halboffene Gehölzflur und Sonderstandorte (Teilfläche von F1St.6241/3)

Im Übergang der südlich angrenzenden Wohnbebauung zur freien Landschaft (Landwirtschaft, Halboffenland, Wald) bietet sich die Gestaltung einer Mischung aus Wiese und Gehölzen, eben eine halboffene Gehölzflur, an. Diese bietet zahlreichen Arten Lebensraum und bindet den Ortsrand sehr gut in die Landschaft ein. Die Fläche wurde so gelegt, dass sie als Puffer zwischen privaten Grundstücken und dem geplanten Panoramaweg liegt.

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen mit einem ausreichenden Abstand der Gruppen untereinander, so dass auch nach Entwicklung der Pflanzung genügend Freiraum für den halboffenen Charakter verbleibt. Eine Pflanzliste ist im Textteil und im Umweltbericht enthalten. Eine Beweidung ist zur Vermeidung von Fraßschäden erst nach dauerhafter Etablierung der Bepflanzung möglich.

Zwischen die in Gruppen zu pflanzenden Gehölze empfiehlt sich eine Ansaat von hauptsächlich Kräutern der Saumflur. Bei Saatgutkauf ist unbedingt auf Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu achten und als Nachweis zu fordern.

Die empfohlene Wiesenmischung bedarf wenig Pflege. Alle drei bis fünf Jahre nach Fertigstellung der Einsaat und Pflanzung sollte eine Kontrolle bezüglich unerwünschtem Gehölzaufwuchs erfolgen. Unerwünschte Gehölze müssen manuell mit Wurzel gerodet werden.

Zur Strukturanreicherung und als Ausgleich für gleichartige Biotopverluste im Bereich des Baugebiets Parksiedlung Nord-Ost sollten auf ca. 10 m² Lesesteinhaufen angelegt werden. Hierbei sind im Bereich der Maßnahmenfläche M 1 oder während der Bauphase des Panoramaweges vorgefundene Steine zu verwenden.

Zur Verbesserung des Habitatpotenzials für Zauneidechsen sind auf der Fläche zusätzliche Habitatstrukturen einzubringen. Entscheidend ist die Entwicklung bzw. Anlage von Gebüschgruppen, Hecken, Altgrasbeständen, Totholzstrukturen und Steinhaufen. Hierfür sind Wurzelstubben bzw. Totholzstrukturen anzulegen und ein Teil der Steinhaufen mit einem Erd-Sand-Gemisch zu überdecken. Um die Habitatelemente zu verbinden, ist zwischen diesen ein Altgrasstreifen zu entwickeln.

Die Mahd muss reptilienverträglich durchgeführt werden (Schnitthöhe mindestens 10 cm). Ein abwechslungsreiches, kleinräumiges Mosaik aus gemähten und ungemähten Flächen ist zielführend, daher ist abschnittsweise zu mähen (s. textliche Festsetzungen).

Diese Maßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von 0,521 ha. Davon werden 0,337 ha als naturschutzrechtlich notwendiger Ausgleich dem Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ zugeordnet.

Hinweis: In der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ wird die Maßnahmenfläche 1 als FCS-Maßnahme F1.1 beschrieben.

Maßnahme 2: Extensives Grünland (Teilfläche von FIST. 6239/1)

Die Fläche für die Landwirtschaft wird als Dauergrünland mit extensiver Nutzung festgesetzt. Dadurch entsteht ein Puffer zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerbau) und dem außerhalb des Plangebiets gelegenen jedoch direkt angrenzenden besonders geschützten Biotop. Die Anordnung des Grünlandes angrenzend an das besonders geschützte Biotop (Feldhecke / Feldgehölz, Nr. 1722-1116-1036 „Hecken im Osten der Domäne Weil“) trägt somit zu dessen Pufferung gegenüber Stoffeinträgen bei und erweitert das dortige Habitat um den Lebensraum der artenreichen Wiese.

Zur Herstellung des Habitatpotenzials ist der überwiegende Teil der Fläche mit einer standortgerechten artenreichen Kräuter-Gras-Mischung anzusäen (z.B. 01 Blumenwiese der Fa. Rieger-Hofmann, oder vergleichbare). In einem ca. 10 m breiten Randstreifen ist, ausgenommen des südlichen Rands der Fläche, ein Wildstaudensaum (z.B. 08 Schmetterlings- und Wildblumensaum der Fa. Rieger-Hofmann, oder vergleichbare) anzulegen, der zu einem Altgrasbestand zu entwickeln ist.

Zur weiteren Verbesserung des Habitatpotenzials sind in die Fläche weitere Habitatstrukturen einzubringen. Hierfür sind in den Wildstaudensaum lückige Sträucher und Gehölzgruppen zu pflanzen die bereichsweise durch Wurzelstubben bzw. Totholzhaufen und Steinhaufen ergänzt werden. Ergänzend werden zur Verbesserung des Reproduktionserfolgs auf der Fläche drei Sand-Erd-gemisch-Linsen (ca. 50 cm tief mit rd. 70 % Sandanteil und 30 % Erdlehmanteil) angelegt. Diese besitzen ein gut grabbares, sich schnell erwärmendes und die nötige Feuchtigkeit aufweisendes Substrat, welches für die Eiablage benötigt wird. Teilweise sind diese Sand-Erdgemisch-Linsen durch Wurzelstubben und Totholzhaufen als Versteckmöglichkeiten zu ergänzen.

Zudem sind auf der Fläche drei Überwinterungsstätten zu schaffen. Hierfür ist eine 80 – 100 cm tiefe Grube auszuheben, deren Grund mit einer ca. 10 cm dicken Sandschicht zu bedecken ist. Des Weiteren ist die Grube mit drei – fünf Kubikmeter Gesteinsmaterial aufzufüllen (Steinmischung 10 – 30 cm). Der Aushub wird am Schluss auf der von der Sonne abgewandten Seite des Steinhaufens angeschüttet und locker mit Sträuchern bepflanzt. Ergänzend sind als Versteckmöglichkeiten Wurzelstubben bzw. Totholzhaufen randlich einzubringen.

Die Mahd muss reptilienverträglich durchgeführt werden (Schnitthöhe mindestens 10 cm). Ein abwechslungsreiches, kleinräumiges Mosaik aus gemähten und ungemähten Flächen ist zielführend, daher ist abschnittsweise zu mähen (s. textliche Festsetzungen).

Diese Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 0,639 ha. Sie dient vollumfänglich dem artenschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans „Parksiedlung Nord-Ost 2“

Hinweis: In der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ wird die Maßnahmenfläche 2 als FCS-Maßnahme F1.2 beschrieben.

Maßnahme 3: Grünlandlandaufwertung (Teilfläche von FIST. 6239)

Die betroffene Fläche wird aufgrund der relativ starken Durchnässung bisher landwirtschaftlich praktisch nicht genutzt. Es handelt sich um eine grasreiche ausdauernde Ruderalflur, die durch eine entsprechende Pflege (zweischürig mit Abtransport des Mahdgutes) und einer initialen Nachsaat zur Erhöhung des Artenreichtums zu mesophilem Grünland zu entwickeln

ist. Weitere Aufwertungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Habitatsignung durch die Anlage von Strukturelementen zu steigern.

Die Nachsaat sollte nach einer initialen Mahd mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen.

Positiv wirkt eine Zwischenbearbeitung der Wiese mit dem Striegel. Dieser „reißt“ den Oberboden leicht auf und lässt die Nachsaat besser keimen und wachsen.

Einsaatmaterial muss standortgerecht und einheimisch sein. Bei Bezug ist unbedingt auf Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu achten und als Nachweis zu fordern.

Die Habitatoptimierung des Interimshabitats beinhaltet, zur Hebung der Strukturvielfalt die Anlage von Wurzelstubben und Reisighaufen, Sand-Erdgemisch-Linsen als Eiablagemöglichkeit sowie Steinstrukturen mit Holzelementen. Es werden Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten Überwinterungsstätten geschaffen.

Diese Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 0,243 ha und wird für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich zu 0,109 ha dem Westabschnitt des geplanten Panoramawegs und mit 0,084 ha dem Panoramaweg-Ostabschnitt zugeordnet. Beim Panoramaweg Westabschnitt dient sie dem Ausgleich der dort anfallenden Eingriffe in den Boden (ca. 0,109 ha, Umweltbelang Boden).

Zusätzlich dient die Maßnahme dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“

Hinweis: In der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ wird die Maßnahmenfläche 3 als CEF-Maßnahme C2 beschrieben.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Der geplante Panoramaweg ist Teil des Rahmenplans „Landschaftsraum Filder“ und soll die Naherholungsmöglichkeiten im Filderraum verbessern und den Naturraum erlebbar machen. Die gute fußläufige Erreichbarkeit und die attraktive Aussichtslage mit Blick auf das Neckartal ist für die Anlage eines solchen Wegs besonders geeignet.

Der Weg wurde als reiner Fuß- und Radweg auf 2,5 m Breite mit wassergebundener Decke hergestellt. Eine Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen ist nur für die Wegeunterhaltung und -pflege durch die Stadt Ostfildern möglich.

Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird deshalb über ein Gehrecht gesichert, für Pflege und Unterhaltung wird ein Fahrrecht zugunsten der Stadt gesichert.

5.2 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Bereits im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung werden über Leitungsrechte gesichert.

6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nicht zulässig, um die Aussichtssituation und den offenen Charakter der Landschaft nicht zu beeinträchtigen.

7. Planungsdaten

Teilbereich 1	0,68 ha
Teilbereich 2	<u>0,95 ha</u>
	1,63 ha
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,40 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,63 ha

8. Planverwirklichung

Der Panoramaweg wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird über städtebauliche Verträge, Dienstbarkeit und Reallast gesichert. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Baulandumlegung sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, es gibt keine Anhaltspunkte für durch die Bebauungsplan-Änderung verursachte Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Die im Bebauungsplans „Panoramaweg Westabschnitt, 1. Änderung“ festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden teilweise (0,337 ha, s.o.) den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parksiedlung Nord-Ost 2“ zugeordnet.

Aufgestellt: 30.06.2020
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3