

WENDLINGEN
AM NECKAR

BÜRGERMEISTERAMT

Stadtverwaltung · Postfach 1165 · 73236 Wendlingen am Neckar

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 55
Frau Teresa Säle
Ruppmannstraße 21
70565 Stuttgart

Ihr Ansprechpartner/-in:	Herr Scholder
Rathaus Zimmer Nr.	2.06
Telefon:	07024 943-239
Telefax:	07024 943-263
E-Mail:	scholder@wendlingen.de
Zeichen:	622
Datum:	11.04.2017

**Neubaugebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel, Wendlingen am Neckar -
Realisierung des 1. Bauabschnitts „Steinriegel I“:
Überarbeiteter Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG**

Sehr geehrte Frau Säle, sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wendlingen am Neckar beabsichtigt in den kommenden Jahren die Realisierung des Neubaugebietes „Steinriegel I“ als ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“.

Umfangreiche Untersuchungen der beauftragten Fachbüros StadtLandFluss und BNA Kirschner haben ein geringfügiges Vorkommen von Zauneidechsen im Gebiet nachgewiesen. Um einerseits das Baugebiet realisieren zu können und andererseits den natur- und umweltschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetzen voll umfänglich gerecht zu werden, haben wir am 12.01.2017 die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 2 BNatSchG bezüglich des Vorkommens von Zauneidechsen im Bereich des Bebauungsplans "Steinriegel I (Bauabschnitt 1A)" beantragt.

Nachdem wir von Ihnen am 20.02.2017 per E-Mail darauf hingewiesen wurden, dass unser Antrag in mehreren Punkten zu korrigieren bzw. zu ergänzen sei, haben wir die Anlagen zu unserem Antrag diesbezüglich überarbeitet und legen Ihnen hiermit die modifizierte Fassung mit Stand 10.04.2017 vor. Sie liegt als Anlage bei.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

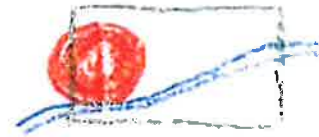
3
S

Steffen Weigel
Bürgermeister

Anlage: genannt

StadtLandFluss

Prof. Dr. Christian Küpfer Plochinger Straße 14a 72622 Nürtingen
Tel. 07022-216 5963, Fax 07022-216 5507, email kuepfer@stadtlandfluss.org



Anlagen

zum Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 2 BNatSchG bezüglich des Vorkommens von Zauneldechsen im Bereich des Bebauungsplans "Gassenäcker/Steinriegel", Bauabschnitt 1A.

Anlage 1: Vorhabenbeschreibung

Anlage 2: Fachbeitrag Zauneldechse

Anlage 3: Darlegung der Ausnahmevoraussetzungen*

* dargelegt sind das Fehlen zumutbarer Alternativen sowie das überwiegende öffentliche Interesse; Die Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands als weitere Ausnahmevoraussetzung ist in Anlage 2 enthalten

Neufassung 10.04.2017

STÄDTEBAULICHES KONZEPT NEUBAUGEBIET SCHILLINGÄCKER - GASSENÄCKER - STEINRIEGEL



Gesamtkonzept Stand 24.03.2015

Das neue Wohngebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel in Wendlingen am Neckar ergänzt die Wohnquartiere im Bereich nördlich der Lauter. In idealer Süd- bzw. Südwesthanglage entstehen Bauflächen für individuellen Wohnungsbau. Die Entwicklung erfolgt bauabschnittsweise von Südosten.

Das Gebiet wird in 3 Bauabschnitte gegliedert, wobei der erste Bauabschnitt BA 1 in zwei Teilbereiche (1a und 1b) aufgeteilt ist. Bei der Wahl des ersten Bauabschnitts wurde großen Wert darauf gelegt, dass durch die neue Wohnbebauung und deren Errichtung möglichst wenig Belastung für die Anlieger entsteht. Deshalb beginnt die Entwicklung im Südosten, wo über die geplante Lauterbrücke und die Ohmstraße ein direkter Anschluss an die L 1200 entsteht. Hierüber kann neben dem Gebietsverkehr auch der lärmintensive Baustellenverkehr abgewickelt werden. Zudem kann die Niederschlagsentwässerung in die Lauter auf kurzem und direktem Weg erfolgen.

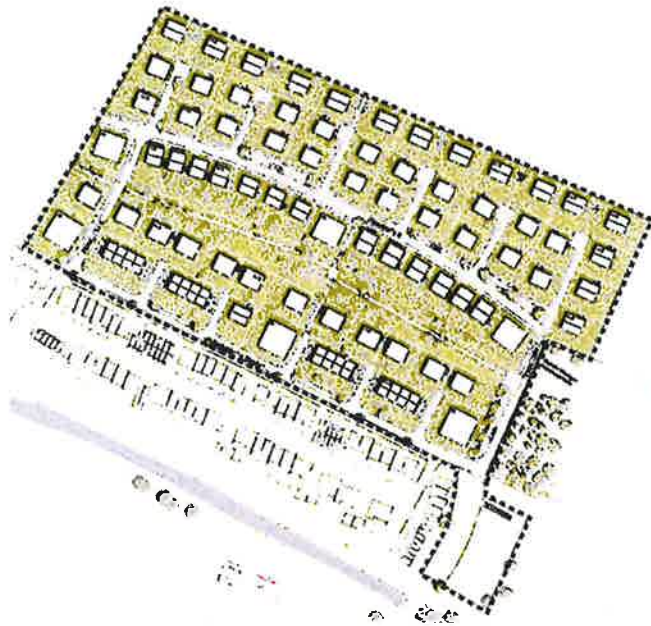
Durch großflächige Integration bestehender Streuobstwiesen in die Planung können Ausgleichsmaßnahmen gemäßigt und eine besondere Freiraumqualität geschaffen werden. Diese Grünbereiche dienen dem Gebiet nicht nur zur Gliederung, sie nehmen auch Spiel- und Erholungsflächen auf und dienen der fußläufigen Durchwegung. Während interne Grünzäsuren besondere Wohnatmosphäre in den Innenbereichen schaffen, verweben sich die Wohnhöfe an den Quartiersrändern mit der Landschaft und den umliegenden Grünbereichen.

Die Erschließung erfolgt zur besseren Orientierung in einer einfachen Hierarchie. Die Sammelstraße entwickelt sich bauabschnittsweise zu einer Verbindung von der neuen Lauterbrücke in Richtung der Max-Eyth Straße im Gebiet Weinhalde. An diese HAUPTerschließung binden schleifenförmige Wohnstraßen an, die in den Gebiets- und Bauabschnittsrändern an Stichstraßen anschließen. Ein großzügiges Fußwegesystem ermöglicht eine vom Straßenverkehr weitgehend ungestörte Durchquerung des Wohngebietes.

Die Einteilung der Baufelder ist auf ein hohes Maß an Flexibilität ausgelegt: Vom Investor und der Baugemeinschaft bis hin zu privaten Bauherren können hier individuelle Architekturkonzepte in verschiedenen Typologien entwickelt werden.

Das Wohnangebot reicht von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis hin zu individuellen Ketten- und Einfamilienhäuser, sodass sowohl die Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen, als auch verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen sichergestellt werden kann.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT BA 1a „STEINRIEGEL I“



Konzept Stand 18.10.2016

Der erste Bauabschnitt dient nicht nur als stadträumlicher und funktionaler Gebietsauftakt. Mit dem neuen Brückenbauwerk über die Lauter wird auch für die weiteren Bauabschnitte durch eine Anknüpfung an die Landesstraße L 1200 ein sinnvoller Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz geschaffen, der einen wichtigen Beitrag dazu leistet, den Verkehrszuwachs in den benachbarten, bestehenden Wohngebieten zu begrenzen. Um dem steigenden Wohnraumbedarf in allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und zugleich den Landschaftsverbrauch zu begrenzen, wurde das Konzept im Hinblick auf die möglichen Bautypologien optimiert und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im Gebiet im Vergleich zur der am 24.03.2015 vorgestellten Planung bei gleichzeitiger Reduktion der Bauflächen um ca. 23 % von 114 auf 140 Wohneinheiten gesteigert. Die Verkehrserschließung erfolgt wie im Gesamtgebiet in einer einfachen hierarchischen Struktur. Die Erschließungsstraße im Gebiet (Planstraße A und B), direkt über die Lauterbrücke und die Ohmstraße an die Landesstraße angebunden, wird mit einem effektiven Straßenquerschnitt, definierten Stellplätzen (Längs- und Senkrechtparker) und straßenbegleitendem Grün ihrer Funktion als zukünftige innere Sammelstraße des Gesamtgebietes Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel gerecht. Ein sekundäres Erschließungssystem für Fußgänger verbindet die bebauten Bereiche über den zentralen Grünraum mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten mit der freien Landschaft. Der planerische Ansatz des städtebaulichen Konzeptes, vorhandene Obstbaumwiesen in öffentlichen Bereichen und auf privaten Grünflächen per Pflanzbindung im Bebauungsplan zu erhalten, wurde weiter präzisiert.

Das Gebiet gliedert sich aus stadtgestalterischen, topographischen und funktionalen Erwägungen in drei Bereiche, die sich in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Typologie deutlich voneinander unterscheiden:

1. Bereich nördlich der Bodelshofer Straße: abgestimmt auf das städtebauliche Gefüge und das Erscheinungsbild der bereits vorhandenen Bebauung sind entlang der Bodelshofer Straße mehrere Reihenhausergruppen und, an städtebaulich sinnvollen Stellen, insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu neun Wohnungen vorgesehen.
2. Bereich oberhalb der Hangkante: in diesem Bereich sind kleinere Einfamilienhäuser und - mit der Zielsetzung des gehobenen Mietwohnungsbaus - drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohnungen geplant.
3. Ortsrand zur Landschaft: der nördliche und östliche Abschluss des Gesamtgebietes zur freien Landschaft ist ausschließlich einer Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern vorbehalten.

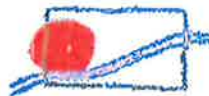
Bebauungsplan "Steinriegel 1 (BA 1a)"

Stadt Wendlingen

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG (Fachbeitrag Zauneidechse)

Auftraggeber: Stadt Wendlingen am Neckar
Am Marktplatz 2
73240 Wendlingen am Neckar

Auftragnehmer: StadtLandFluss
Plochinger Str. 14/3
72622 Nürtingen



Tel.: 07022 2165963
kuepfer@stadtlandfluss.org
www.stadtlandfluss.org

Bearbeitung: Frank Kirschner
Spitalgartenstr. 45
73257 Köngen



Tel.: 07024 805 14 88
kirschner.f@t-online.de
www.bna-kirschner.de

Stand: 07. April 2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Erfassungsmethoden	2
2 Erfassungsergebnisse	3
2.1 Verbreitung im Untersuchungsraum	3
2.2 Artenschutzrechtliche Betroffenheit	4
2.3 Größe der lokalen Population	5
3 Maßnahmenkonzept	7
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung	7
3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Ersatzhabitate)	8
3.2.1 Anlage Ersatzhabitate	8
3.2.2 Dauerhafte Pflege und Sicherung	9
3.3 Maßnahmen zur Sicherung (Aufwertung) des Erhaltungszustandes der lokalen Population	10
3.4 Monitoring und ökologische Baubegleitung	10
4 Gutachterliches Fazit	12
5 Literaturverzeichnis	13

1 Erfassungsmethoden

Die Erfassung der Zauneidechse im Untersuchungsraum zu dem Bebauungsplan erfolgte im Rahmen von insgesamt vier Begehungen. Diese fanden am 16. April, 06. Mai, 24. Juli und 18. August 2015 statt. Im Jahr 2016 wurden östlich des Untersuchungsraums weitere vier Begehungen zur Abschätzung der Größe der lokalen Population durchgeführt. Diese erfolgten am 10. und 22. August sowie am 06. und 13. September. In Tab. 1 sind Uhrzeit und Witterung an den einzelnen Begehungen aufgeführt.

Tab. 1 Uhrzeit und Witterungsverhältnisse der Begehungen

Datum	Uhrzeit	Witterung
16.04.2015	14:00 - 16:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig
06.05.2015	14:00 - 16:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig
24.07.2015	08:00 - 10:00 Uhr	ca. 25°C, sonnig
18.08.2015	15:00 - 17:00 Uhr	ca. 20°C, heiter
10.08.2016	13:00 - 15:00 Uhr	ca. 25°C, sonnig
22.08.2016	15:00 - 17:00 Uhr	ca. 25°C, sonnig
06.09.2016	15:00 - 17:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig
13.09.2016	11:00 - 13:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig

Die Witterung war jeweils zur Erfassung der Art geeignet (warm, nicht zu heiß; sonnig oder heiter). Bei den Begehungen wurden sämtliche geeigneten Habitatstrukturen, in sonniger Lage, langsam abgeschritten und gezielt nach aktiven Tieren abgesucht. Geeignete Reptilienhabitate im Planungsgebiet und dem Umfeld stellen vor allem Böschungen, Holz-/Reisighäufen und Gehölzränder dar.

2 Erfassungsergebnisse

2.1 Verbreitung im Untersuchungsraum

Im Rahmen der eigentlichen Untersuchungen zum Bebauungsplanvorhaben (2015) wurden insgesamt drei adulte und zwei subadulte Individuen der Zauneidechse nachgewiesen (Tab. 2). Der lokale Verbreitungsschwerpunkt der Art liegt dabei im Osten des Bebauungsplangebietes im Bereich eines eingefriedeten Gartengrundstückes und einer umzäunten Weidefläche (Abb. 1). Als wichtige Habitatbestandteile erwiesen sich hier Grundstücksgrenzen mit Holzzäunen oder Randsteinen (Sonnplätze), einschließlich umgebender Saumstrukturen.

Im restlichen Planungsgebiet wurde die Art nur an einer Böschung im Nordwesten der überplanten Streuobstfläche nachgewiesen. Der Nachweis erfolgte hier auf einer Holzablagerung (Bruchholz). Dieses Teilhabitat liegt größtenteils innerhalb des geplanten Grünzuges.

Die übrigen Streuobstbereiche sind vergleichsweise strukturarm und stellenweise stark beschattet. Auch die Ackerflächen in der Nordhälfte des Planungsgebietes sowie die intensiv genutzten Kleingartenstrukturen in der Siedlungsrandlage sind von der Zauneidechse nicht besiedelt.

Tab. 2 Liste der im Rahmen der Untersuchungen 2015 und 2016 erfassten Zauneidechsen

Datum	Uhrzeit	Witterung	Entwicklungsstadium, Genus	Fundstelle
16.04.2015	ca. 15:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig	adult, ?	Wegsaum an Holzzaun
06.05.2015	ca. 14:30 Uhr	ca. 20°C, sonnig	adult, Männchen	Reisighaufen in Streuobstwiese (Böschung)
06.05.2015	ca. 15:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig	subadult	Saumstreifen an Weidezaun
24.07.2015	ca. 8:30 Uhr	ca. 25°C, sonnig	subadult	Saumstreifen an Weidezaun
18.08.2015	ca. 16:00 Uhr	ca. 20°C, heiter	adult, Weibchen	Betonrabatte an Grundstücksgrenze
22.08.2016	ca. 16:30 Uhr	ca. 25°C, sonnig	adult, Weibchen	Saumstreifen an Grundstücksgrenze
06.09.2016	ca. 16:00 Uhr	ca. 20°C, sonnig	subadult	Saumstreifen an Weidezaun
13.09.2016	ca. 12:30 Uhr	ca. 20°C, sonnig	juvenil	Umfeld Trockenmauer



Abb. 1: Nachweise und Habitatflächen der Zauneidechse im Bereich des Bebauungsplangebietes (Grundlage: Google Earth).

2.2 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Bei Geländebegehungen wird in der Regel nur ein Teil der tatsächlich in einem Gebiet vorhandenen Individuen der Zauneidechse beobachtet. Die Ermittlung bzw. Berechnung der Größe von Eidechsenpopulationen ist daher mit vielen Unwägbarkeiten verbunden und scheint selbst in intensiven Studien mit einer großen Streuung behaftet (vgl. BLANKE 2010). LAUFER (2009) postulierte hierzu zunächst (für Baden-Württemberg) die Multiplikation der im Rahmen von vier Begehungen beobachteten (adulten) Individuen (mindestens) mit dem Faktor 4 zur Erzielung einer Annäherung an die wahre Bestandsgröße. In einer neueren Veröffentlichungen (LUBW 2014) wird als Richtwert ein Korrekturfaktor von mindestens 6 angenommen. Da das Gelände im Untersuchungsraum sehr übersichtlich ist, kann dieser Faktor als ausreichend erachtet werden. In vorliegendem Vorhaben wurden im Rahmen der vier Begehungen insgesamt drei adulte Tiere nachgewiesen. Demnach wäre von einer tatsächlichen Anzahl von etwa 18 adulten Zauneidechsen im gesamten Untersuchungsraum auszugehen.

Innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes wurden zwei adulte Zauneidechsen nachgewiesen (Abb. 1). Ein drittes adultes Individuum wurde knapp außerhalb der Gebietsgrenze registriert. Bei diesem Teilhabitat ist davon auszugehen, dass es teilweise innerhalb des Planungsgebietes liegt und somit ebenfalls Individuen betroffen sind (Abb. 1). Somit ist, nach der angewendeten Rechengrundlage (s.o.), von einer Betroffenheit von etwa 15 adulten

Zauneidechsen auszugehen¹. Hinzu kommt noch eine bestimmte Anzahl von Jungtieren und subadulten Tieren. Deren Anzahl unterliegt jedoch in der Regel jahreszeitlichen Schwankungen. Zudem zeigen sie häufig ein ausgeprägtes Migrationsverhalten.

2.3 Größe der lokalen Population

Mit einem geschätzten Bestand von etwa 18 adulten Zauneidechsen ist der mehrere ha umfassende Untersuchungsraum (2015) vergleichsweise individuenarm besiedelt. Geeignete Habitatstrukturen (v.a. Holzhaufen, Grenzlinien mit Saumstrukturen) sind insgesamt betrachtet unterrepräsentiert.

Bei der Abschätzung der Größe der lokalen Population ist der im Untersuchungsraum nachgewiesene Zauneidechsenbestand nicht isoliert zu betrachten. Im Rahmen der Kartierung der Art in den Hanglagen östlich des Planungsgebietes im August und September 2016 wurden insgesamt drei weitere Zauneidechsen nachgewiesen (Tab. 2, Abb. 2). Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des vergleichsweise späten Kartiertermins die adulten Tiere nicht mehr vollumfänglich erfasst werden konnten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorherrschenden heißen Witterung in diesem Zeitraum die Eidechsenaktivität insgesamt eingeschränkt war. In diesem Bereich ist somit von einer ähnlichen Siedlungsdichte wie innerhalb des Planungsgebietes auszugehen.

Insgesamt betrachtet ist in den südwestexponierten Hanglagen über dem Lautertal zwischen Wendlingen und Kirchheim/Teck von einer weiten Verbreitung der Zauneidechse auszugehen. Dieser sich über eine Gesamtlänge von etwa 4 km erstreckende halboffene Hangbereich ist, nach gutachterlicher Einschätzung, von der Art weitgehend frei durchwanderbar. Aufgrund einer vergleichbaren Habitatausstattung ist in dem gesamten Gebiet, genauso wie im Untersuchungsraum von einer vergleichsweise individuenarmen, fragmentierten Besiedlung auszugehen. Überschlüssig betrachtet, dürfte der Zauneidechsenbestand hier jedoch insgesamt mehrere 100 adulte Tiere betragen. Zwischen den einzelnen Metapopulationen sind regelmäßige Individuenaustausche, insbesondere über migrierende Jungtiere, zu erwarten.

¹ Hier wird vorsorglich von dem hypothetischen Nachweis von 2,5 adulten Zauneidechsen innerhalb des Planungsgebietes ausgegangen. Dies ergibt multipliziert mit dem Korrekturfaktor 6 eine tatsächliche Anzahl von 15 betroffenen adulten Individuen.

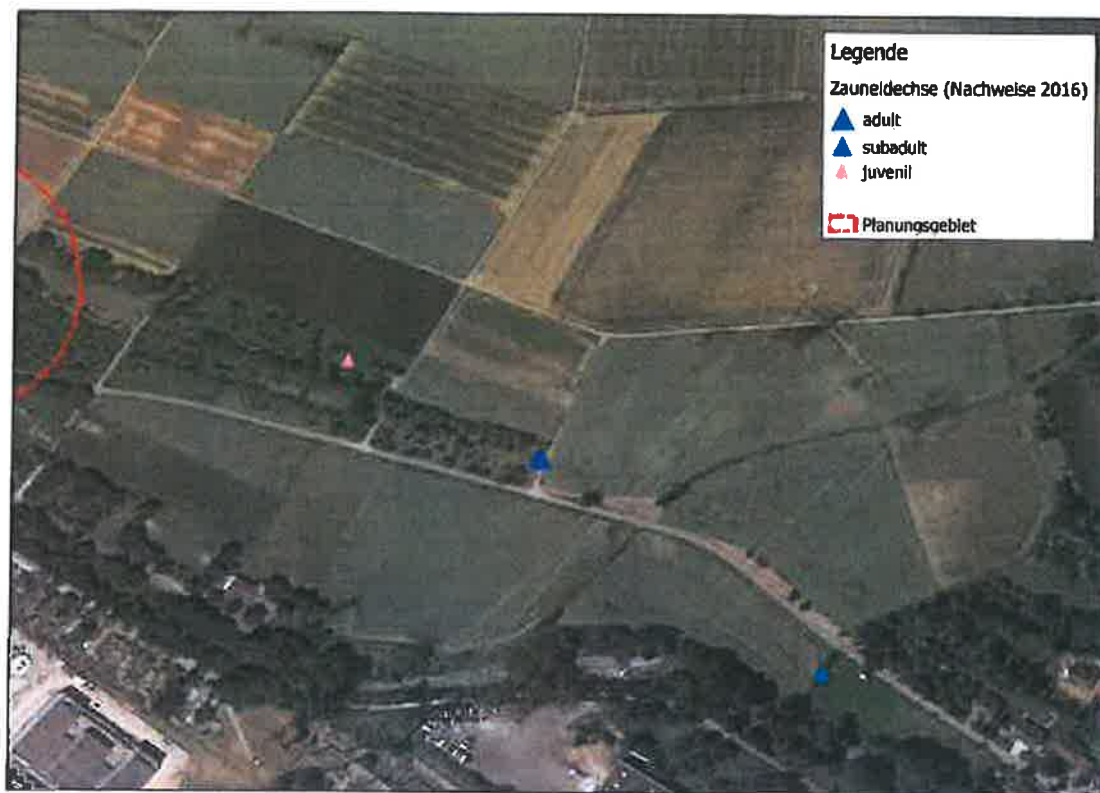


Abb. 2: Nachweise der Zauneidechse im erweiterten Untersuchungsraum östlich des Planungsgebietes (Grundlage: Google Earth).

3 Maßnahmenkonzept

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Umsiedlung oder Vergrämung der potenziell betroffenen Individuen aus dem Baufeld erforderlich. Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Esslingen; Herr Hartmann, Herr Bauer) ist eine Vergrämung nicht möglich, da bei einem Teil der betroffenen Individuen die Entfernung zu den geplanten Ersatzhabitaten mehr als 50 m beträgt (vgl. Abb. 1, Abb. 3)². Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen ist somit eine Umsiedlung der betroffenen Tiere erforderlich.

Bei der Umsiedlung werden die Tiere von fachkundigen Personen schonend von Hand oder mit einer speziellen "ZauneidechsenSchlinge" eingesammelt und umgehend in den Ersatzhabitaten ausgesetzt (Kap. 3.2). Die umgesiedelten Zauneidechsen werden, entsprechend den jeweiligen Flächengrößen, auf die beiden Maßnahmenflächen verteilt.

Das Umsiedeln wird solange fortgesetzt bis über mehrere Begehungen (bei für Reptilien geeigneten Witterungsbedingungen) keine Zauneidechsen mehr beobachtet werden und auch keine nachweislich nicht umgesiedelten Tiere auf der Fläche zurückbleiben. Die Umsiedlung wird innerhalb eines Zeitraumes abgeschlossen, in dem keine immobilen Stadien der Zauneidechse (Gelege, Tiere in Winterruhe) zu erwarten sind. Der Rahmenzeitraum hierfür liegt **zwischen Mitte März** (Ende Winterruhe) und **Mitte Mai** (Beginn Eiablage) **sowie zwischen Mitte August** (Ende Schlüpfzeit Jungtiere) und **Mitte September** (Beginn Winterruhe). Bei langandauernder kalter Witterung im Frühjahr können sich diese Zeitfenster insgesamt nach hinten verschieben.

Die Umsiedlung ist voraussichtlich im Frühjahr 2018 vorgesehen. Eine u.U. bereits im Winterhalbjahr durchgeführte Baufeldräumung umfasst nur eine ggf. erforderliche Rodung (Fällung) der vorhandenen Gehölze. Eingriffe in den Boden oder das Befahren mit schweren Maschinen werden nicht vorgenommen.

Während der Bauphase werden die neu angelegten Ersatzhabitate vor Inanspruchnahme durch den Baubetrieb (z.B. Baulager, Befahren mit Maschinen) geschützt. Eine Rückwanderung der umgesiedelten Zauneidechsen in das Baufeld wird mit Hilfe eines Reptilienschutzzaunes verhindert (Abb. 3). Dieser wird beidseits mit einem etwa einem Meter breiten Pflegestreifen umgeben, welcher während der Vegetationsperiode etwa alle ein bis zwei Monate gemäht wird, um ein Überwachsen zu verhindern.

² Dies weicht erheblich von den durch LAUFER (LUBW 2014) aktuell in diesem Zusammenhang genannten 500 (1.000) m ab.



Abb. 3: Lage der Ersatzhabitate auf Flst. 2080 und Reptilienschutzzaun zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen in das Bau Feld (Grundlage: Google Earth).

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Ersatzhabitate)

3.2.1 Anlage Ersatzhabitate

Nach Laufer (2009) ist bei der Zauneidechse pro Altier eine Nahrungsfläche (Optimalhabitat) von 150 m² erforderlich. Dies entspricht, bei einer Betroffenheit von etwa 15 adulten Zauneidechsen (Kap. 2.2), einer erforderlichen Gesamtfläche der Ersatzhabitate von etwa 2.250 m². Die projektierte Maßnahmenfläche unmittelbar östlich des Bebauungsplangebietes (Flst. 2080, Abb. 3) hat eine Fläche von etwa 1.600 m². Eine weitere, etwa 650 m² große Maßnahmenfläche (Flst. 2024, 2025) befindet sich etwa 300 m östlich des Planungsgebietes, innerhalb des Aktionsbereiches der lokalen Population der Zauneidechse (Abb. 4). Bei sämtlichen Maßnahmenflächen handelt es sich um strukturlose Grünlandflächen. Diese sind von der Zauneidechse aktuell nicht besiedelt (vgl. Abb. 1, 2). Eine ausreichende Besonnung ist ebenfalls gewährleistet.

Um eine ausreichende Nahrungsverfügbarkeit zu gewährleisten, wird hier eine lückige Ruderal-/Saumvegetation oder extensiv genutztes Grünland entwickelt bzw. erhalten. Zur Kompensation des entstehenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten werden zudem Sonnplätze, Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätze und Winterquartiere neu geschaffen. Hierzu werden insgesamt fünf jeweils etwa 5 m² große Steinhäufen in Kombination mit Holzstapeln und Reisighäufen hergestellt. Für die Steinschüttung werden unterschiedliche Steingrößen (ca. 20-40 cm Durchmesser) verwendet. Der Holzanteil wird in vergleichbarer Weise,

aus unterschiedlich großen Bestandteilen, hergestellt. Um frostsichere Überwinterungsplätze zu schaffen, wird der Untergrund auf einer Fläche von jeweils etwa 2 m² ca. 50 cm tief ausgehoben und mit Steinen verfüllt. Im (südlichen) Randbereich der Strukturen wird, als Eiablageplatz, eine etwa 2 m² große Sandfläche (mindestens 20 cm tief) angelegt. Nördlich der Elemente werden zur weiteren Verbesserung der Habitatqualität niedere Gebüschstrukturen entwickelt.

Durch die bereits vorhandene Grünlandvegetation ist eine zeitnahe Funktionsfähigkeit der Ersatzlebensräume gewährleistet. Die Gestaltung der Habitate wird daher möglichst schonend, unter Erhaltung der vorhandenen Vegetation, durchgeführt. Die Maßnahmenflächen werden im Spätsommer/Herbst vor dem Beginn der Umsiedlung angelegt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Ersatzhabitate bis zu diesem Zeitpunkt nicht bereits von der Zauneidechse besiedelt sind.



Abb. 4: Lage der Ersatzhabitate auf Flst. 2024 u. 2025 (Grundlage: Google Earth).

3.2.2 Dauerhafte Pflege und Sicherung

Als dauerhafte Pflege wird die gesamte Fläche ein bis zwei Mal jährlich gemäht. Zur Erhaltung einer mageren, lückigen Vegetation wird das Mahdgut abgeräumt. Bei den Strukturelementen (Stein-/Holzhäufen) wird durch eine regelmäßige Pflegemahd eine Verbuschung verhindert.

Die Stadt Wendlingen ist Eigentümerin der Maßnahmenflächen. Ein evtl. späterer Verkauf der drei Grundstücke wird durch einen entsprechenden schriftlichen Vermerk ausgeschlossen. Auch eine grundbuchrechtliche Sicherung ist möglich.

3.3 Maßnahmen zur Sicherung (Aufwertung) des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zusätzlich zu den CEF-Maßnahmen (Kap. 3.2), welche die Größe des von dem Vorhaben betroffenen Zauneidechsenbestandes erhalten, sind noch weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population geplant. Als Maßnahmenfläche wurden an der Straße zwischen Wendlingen und Bodelshofen etwa 500 m östlich des Bebauungsplangebietes zwei breite südexponierte Böschungsabschnitte ausgewählt (Abb. 5). Die Flächen liegen auf dem stadteigenen Grundstück Wendlinger Straße, Flst.-Nr. 5/0, im Bereich der Flur 1 Bodelshofen und sind somit sofort verfügbar.



Abb. 5: Zusätzliche Maßnahmenflächen östlich des Planungsgebietes (Grundlage: LUBW-Kartendienst).

Die Kartierung der Zauneidechse im erweiterten Untersuchungsraum hat ergeben, dass diese Flächen, wohl mangels geeigneter Sonn- und Versteckplätze, aktuell nicht von der Art besiedelt sind (Abb. 2). Der Bereich kann somit durch dieselben Maßnahmen, wie in den CEF-Flächen (Kap. 3.2) für die Zauneidechse besiedelbar gemacht werden. Auf der insgesamt etwa 2.000 m² umfassenden Fläche kann durch die Anlage von vier entsprechenden Strukturen ein neuer Lebensraum für etwa zwölf adulte Zauneidechsen geschaffen werden. Die Anlage ist im Winterhalbjahr 2017/18 vorgesehen, sodass die Flächen ab Frühjahr 2018 von der Zauneidechse besiedelt werden können.

3.4 Monitoring und ökologische Baubegleitung

Die Neuanlage der Ersatzhabitate sowie die Maßnahmen zur Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen werden durch einen Artenkenner fachlich begleitet. Dabei wird insbesondere auf die witterungsabhängige Einhaltung der spezifischen Zeiten geachtet.

Während der Bauphase wird die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes zwischen Baufeld und Ersatzhabitaten, innerhalb der Aktivitätsperiode der Zauneidechse, in 14-tägigen Abständen auf seine Funktionstüchtigkeit kontrolliert.

Die Funktionsfähigkeit der neuen Zauneidechsenhabitate wird durch ein Monitoring sichergestellt. Dieses wird im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der neuen Habitate durchgeführt. Die neuangelegten Habitate werden dabei jeweils viermal jährlich begangen und auf eine Besiedlung mit der Zauneidechse kontrolliert. In diesem Rahmen wird auch die biotopgerechte Entwicklung der Flächen dokumentiert.

Falls das Monitoring keine ausreichende Besiedlung durch die Zauneidechse ergibt, stehen im Umfeld noch weitere städtische Flächen (Restfläche Flst.-Nr. 2024, 2025) zur Vergrößerung des Maßnahmenumfangs zur Verfügung. Der entsprechende Grünlandschlag umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2.800 m².

4 Gutachterliches Fazit

Durch die projektierte Vorgehensweise zur Umsiedlung ist sichergestellt, dass im Planungsgebiet "Steinriegel 1 (BA 1a)", zu Beginn der Bauarbeiten, keine Zauneidechsen mehr vorhanden sind. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch das geplante Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Durch die im unmittelbaren Anschluss an die lokale Population errichteten Ersatzhabitate wird ein neuer Lebensraum für die betroffenen Zauneidechsen geschaffen. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben überplanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5).

Zudem sind etwa 500 m östlich des Planungsgebietes weitere Maßnahmen geplant, die einen zusätzlichen Lebensraum für noch einmal etwa dieselbe Anzahl von Zauneidechsen schaffen. Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Zauneidechse wird durch das Maßnahmenkonzept somit insgesamt verbessert. Durch ein Monitoring ist sichergestellt, dass bei Fehlentwicklungen rechtzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Durch den Schutz der Ersatzlebensräume und verbliebenen Zauneidechsenhabitate vor Beanspruchung durch den Baubetrieb sowie die Verhinderung einer Rückwanderung von Individuen in das Baufeld ist während der Bauphase keine signifikante Erhöhung der Todesrate zu erwarten.

5 Literaturverzeichnis

- BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse - zwischen Licht und Schatten. Laurenti-Verlag, Bielefeld
- EUROPÄISCHE UNION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie.
- HANSKI, I. & M. GILPIN (1997): Metapopulation Biology: Ecology, Genetics and Evolution. Academic Press, San Diego
- LAUFER, H., K. FRITZ & P. SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- LAUFER, H. (2009): Umwidmung brachliegender Bahnanlagen in der Bauleitplanung: Naturschutzfachliche Vorgehensweise bei artenschutzrechtlichen Beurteilungen, dargestellt am Beispiel von Eidechsen. Fachvortrag im Rahmen des Fachseminars „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der Akademie für Natur- und Umweltschutz am 05. März 2009 in Stuttgart
- LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen (Hubert Laufer). Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Band 77

07.12.2016

**Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG
Neubaugebiet „Steinriegel I“, Wendlingen am Neckar**

Darlegung der Ausnahmevoraussetzungen:

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG besteht die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG auf dem Wege einer Ausnahme zu überwinden. Nachfolgend werden die dafür erforderlichen Voraussetzungen aufgezeigt, die als Grundlage für die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung dienen.

1. Nachweis fehlender Alternativen

1.1 Bedarf an neuen Wohnbauflächen

1.1.1 Bisherige und künftige Einwohnerentwicklung

Die Stadt Wendlingen am Neckar zeichnet sich zum einen durch die große Anzahl an Arbeitsplätzen am Ort, zum anderen durch die Nähe zu den umliegenden Zentren Stuttgart, Kirchheim unter Teck, Nürtingen und Esslingen aus. Durch die gute Anbindung an die Bundesautobahn A 8 sowie das übrige Straßennetz (B 313, L 1200, L 1250) sind diese Zentren und andere wichtige Ziele in der Region Stuttgart in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung durch die Bahn (Regionalverkehr Stuttgart-Tübingen und S-Bahn-Linie S 1 Herrenberg-Kirchheim unter Teck) und der gut ausgebaute ÖPNV (mit eigenem Zentralen Omnibusbahnhof) tragen ebenfalls zur hohen Standortgunst bei.

Insgesamt erfuhr die Stadt Wendlingen am Neckar in den letzten Jahrzehnten einen überdurchschnittlichen Aufschwung. Durch ihre Lage und Anziehungskraft verzeichnete die Stadt, parallel zum Einwohnerzuwachs, eine erhöhte, stetige Nachfrage nach Wohnbauland.

Betrachtet man die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 2001, sind neben dem fast durchgängig positiven Geburtensaldo auch die Wanderungsgewinne für die positive Bevölkerungsentwicklung in Wendlingen am Neckar verantwortlich (siehe Abbildung).

Bevölkerungsbilanz seit 2001 nach Geschlecht Stadt Wendlingen am Neckar									
Jahr	Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)		Wanderungssaldo		Bevölkerungszu- bzw. -abnahme ¹⁾		Bevölkerung am 31.12. ²⁾		
	Insgesamt	männlich	Insgesamt	männlich	Insgesamt	männlich	Insgesamt	männlich	
2001	+11	-1	+33	+23	+44	+22	15.613	7.834	
2002	+17	+21	+177	+86	+194	+107	15.807	7.741	
2003	+24	+17	-65	-51	-41	-34	15.766	7.707	
2004	+60	+24	-67	-26	-7	-2	15.759	7.705	
2005	+13	+1	-60	-50	-47	-49	15.711	7.656	
2006	+6	-	+87	+41	+93	+41	15.804	7.697	
2007	+2	+10	+35	+12	+35	+22	15.839	7.719	
2008	+47	+25	+109	+22	+156	+47	15.995	7.766	
2009	-14	-14	+19	-3	+5	-17	15.999	7.748	
2010	+47	+33	-68	-25	-21	+8	15.978	7.756	
2011	+5	+15	+13	+17	+18	+32	15.571	7.541	
2012	+2	+8	+19	+37	+21	+45	15.606	7.595	
2013	-7	+11	-50	-30	-57	-19	15.554	7.579	
2014 ³⁾	+20	+14	+93	+46	+113	+60	15.670	7.640	
2015 ³⁾	-3	+4	+306	+255	+303	+259	15.974	7.900	

1) Ohne bestandrelevante Korrekturen.

2) Fortschreibung des Bevölkerungsstandes bis 2010 Basis VZ 87, ab 2011 Basis Zensus 2011. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2011 und 2010 nur eingeschränkt aussagekräftig.

3) Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.

Tabelle: Bevölkerungsstand 2001 bis 2015, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ausgangspunkt für die regionale Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist der Bevölkerungsstand in den Kommunen zum 31. Dezember 2012. Der Vorausrechnungszeitraum erstreckt sich bis 2030.

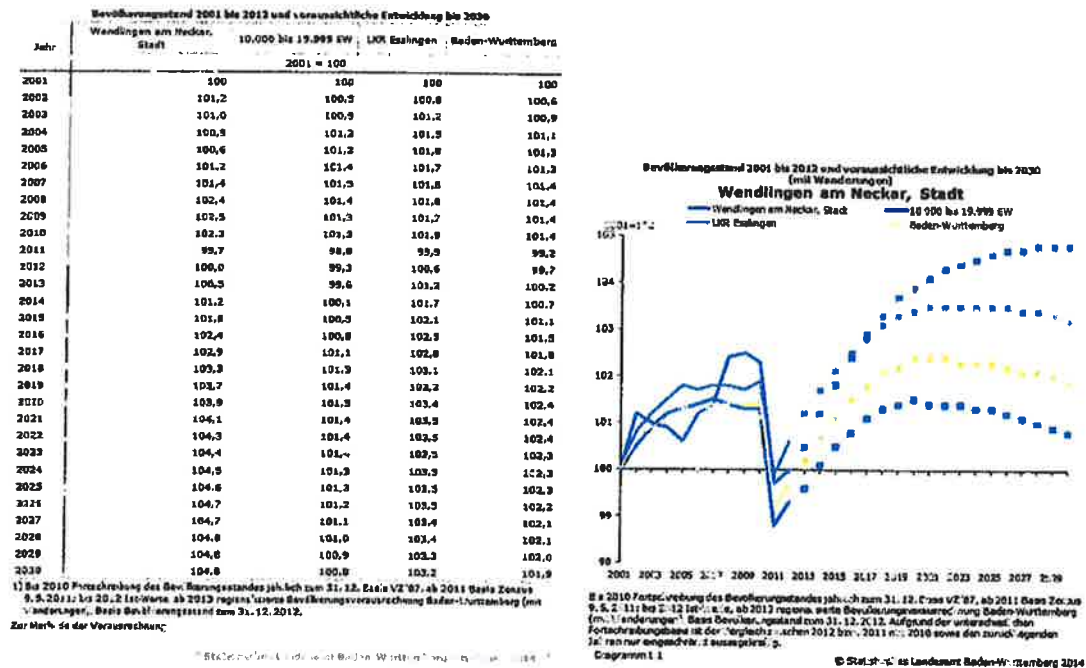


Tabelle: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012 und voraussichtliche Entwicklung bis 2030, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Betrachtet man die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für Wendlingen am Neckar („Vorausrechnung bis 2030“), kann die Stadt – auch im Vergleich zum Landkreis Esslingen sowie zum Land Baden-Württemberg – eine stetige Bevölkerungszunahme verzeichnen.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist mittlerweile fortgeschrieben worden. Gemäß dieser Bevölkerungsvorausrechnung ist für Wendlingen am Neckar bis 2024 zwar eine geringfügige Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen, ab diesem Zeitpunkt bis 2035 jedoch wiederum eine stetige Bevölkerungszunahme (siehe nachstehende Abbildung).

Jahr	Insgesamt
2014 ¹⁾	15.670
2015	15.660
2016	15.512
2017	15.568
2018	15.516
2019	15.470
2020	15.452
2021	15.399
2022	15.376
2023	15.361
2024	15.356
2025	15.363
2026	15.366
2027	15.371
2028	15.374
2029	15.378
2030	15.382
2031	15.367
2032	15.393
2033	15.399
2034	15.405
2035	15.407

Tabelle: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen – Stadt Wendlingen am Neckar (1: Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung Basis Zensus 2011), Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abweichend von der „Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 Stadt Wendlingen am Neckar“ beträgt der derzeitige Bevölkerungsstand (4/2015) 15.974 Einwohner und liegt somit bereits ca. 350 Einwohner über der Zahl, die in der Vorausrechnung ermittelt wurde.

Hinzu kommt der Bedarf, der sich derzeit, aber auch längerfristig, aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen in Folge der starken Migrationsbewegung nach Europa, insbesondere nach Deutschland, ergibt. Diesbezüglich muss zukünftig mit einem überproportionalen, in der Raumplanung bisher noch nicht abschließend quantifizierbaren Bevölkerungszuwachs insbesondere in den Ballungs- und Verdichtungsräumen gerechnet werden. Darüber hinaus wird bis zum Jahr 2030 durch die abnehmende Belegungsdichte für Wendlingen am Neckar ein zusätzlicher Bedarf von ca. 700 Einwohnern generiert. Somit ergibt sich für die Stadt ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

1.1.2 Innenentwicklung / Nachverdichtung

In Wendlingen am Neckar wird seit vielen Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung grundsätzlich so gestaltet, dass der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt wird und eine Ausweitung der bestehenden Siedlungsfläche nach außen hin erst nach Ausschöpfung innerörtlicher

Baulandreserven erfolgt. Wo möglich, wurden daher stets in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet Baulücken geschlossen bzw. Bauplätze im Innenbereich einer Neubebauung zugeführt.

Jüngstes Beispiel für die gelungene Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich sind die beiden Baugebiete „Lauter Park West“ und „Lauter Park Ost“, die in den letzten Jahren an der Stelle des ausgelagerten ehemaligen Sportplatzes des TSV Wendlingen, der abgebrochenen Lauterturnhalle und der ehemaligen Tennisanlage erschlossen und bebaut worden sind. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 4,3 ha sind 156 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstanden. Gegenüber der vom Verband Region Stuttgart empfohlenen Bebauungsdichte von 60 Einwohnern je ha Fläche weisen beide Gebiete mit ca. 83,8 EW/ha eine wesentlich stärker verdichtete Bebauung auf.

Problematisch bei der Innenentwicklung, die üblicherweise größtenteils durch die Schließung von Baulücken geschieht, ist die Tatsache, dass dies auf einer freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer basiert. Städte und Gemeinden können hier sicherlich durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen führt die Stadt Wendlingen am Neckar nach wie vor weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch. Mit dem Ziel einer Nachverdichtung in der Fläche wird in verschiedenen Gebieten mit Hilfe neuer Bebauungspläne versucht, durch eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche das Bauland noch optimaler zu nutzen. Zusätzlich wird mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, wie aktuell mit dem Sanierungsgebiet „Stuttgarter Straße / Weberstraße“, der Anreiz geboten, nicht mehr oder nur unzureichend genutzte Gebäude oder Flächen wieder zu aktivieren oder umzunutzen.

Da in Wendlingen am Neckar in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten die Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet wie beschrieben stark vorangetrieben wurde, existieren Baulücken in Wohnbaugebieten inzwischen nur noch sehr vereinzelt. Die wenigen verbliebenen, unterschiedlich dimensionierten und leider oftmals sehr kleinteiligen Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen befinden sich sämtlich in privatem Eigentum. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die anhaltend hohe Baulandnachfrage trotz aller Bemühungen nicht mehr im Innenbereich abgedeckt werden kann.

Um der stetigen, über die Innenentwicklungspotenziale hinausgehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und der regionalplanerischen Funktion gerecht zu werden, wurden in den

letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch zusätzliche Wohnbauflächen entwickelt - wie zuletzt das Baugebiet „Steigacker - Hinter den Gärten“. In diesem Gebiet sind seit dem Jahr 2003 auf einer Fläche von 7,4 ha insgesamt ca. 210 Wohneinheiten mit einer Bebauungsdichte von 65,29 EW/ha entstanden.

Da jedoch auch in diesem Gebiet inzwischen sämtliche Bauplätze vergeben sind, verfügt die Stadt inzwischen kaum noch über bebaubare Flächen. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung des Gemeinderates, das im Flächennutzungsplan seit Jahrzehnten als geplantes Wohnbaugebiet verzeichnete Areal „Schillingacker-Gassenacker-Steinriegel“ abschnittsweise zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

1.1.3 Lokale Besonderheiten

Um den tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen ausreichend einschätzen zu können, sind auch örtliche und regionale Besonderheiten sowie regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen.

In der Tat liegen für die Stadt Wendlingen am Neckar Besonderheiten vor, die zu einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf führen.

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (Satzungsbeschluss 22.07.2009) hat die Stadt Wendlingen als Kleinzentrum innerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart eine regionale Bedeutung und bildet den Schnittpunkt der beiden regionalen Entwicklungsachsen „Stuttgart - Esslingen - Plochingen - Nürtingen - Metzingen (Landesentwicklungsplan 2002) und „Stuttgart - Filderstadt - Neuhausen a. d. F. - Kirchheim unter Teck.

Darüber hinaus ist Wendlingen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit und Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen verzeichnet. In ihrer Zusammenwirkung belegen und generieren auch diese regionalplanerischen Merkmale den anhaltend starken Wohnbauflächenbedarf. Die attraktive Wohnlage und die hohe Standortgunst der Stadt Wendlingen am Neckar verstärken - wie bereits beschrieben - den Bedarf zusätzlich.

1.1.4 Zusammenfassung

Betrachtet man die oben aufgeführten Punkte, ergibt sich für die Stadt Wendlingen am Neckar ein deutlicher Bedarf an Wohnbaufläche in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten.

Aufgrund dieses unverändert gegebenen Bedarfs und der im Stadtgebiet bereits weit fortgeschrittenen Innenentwicklung ist die Planung und Erschließung eines zusammenhängenden Wohnbaugebietes im Außenbereich notwendig und politisch gewollt. Ein genereller Verzicht auf neue Wohnbauflächen im Außenbereich stellt keinesfalls eine gangbare Alternative dar und würde jede weitere Entwicklung lähmen, wenn nicht sogar verhindern.

1.2 Lokale Standortalternativen innerhalb der Stadt Wendlingen a. Neckar

Die Vorhabensbeschreibung zum Gesamtgebiet „Schillingacker-Gassenacker-Steinriegel“ sowie zum ersten Bauabschnitt „Steinriegel I“ zeigt die Merkmale und das städtebauliche

Konzept des zukünftigen Standortes. Bei der Auswahl dieses Gebietes spielten insbesondere die Kriterien Erschließung, Bebaubarkeit und Entwicklungspotenzial eine Rolle. Nachstehend ist dargelegt, aus welchen Gründen das Baugebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ ausgewählt wurde.

1.2.1 Flächenverfügbarkeit im Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar, 3. Änderung der 3. Fortschreibung, genehmigt am 01.12.2009, der im kommenden Jahr erneut geändert und den aktuellen Entwicklungen angepasst wird, sind mehrere Reservelächen mit der Zweckbestimmung Wohnbau enthalten. Zwei davon, in der nachstehenden Plandarstellung rot gestrichen, sind mittlerweile erschlossen und bebaut worden: das im Süden gelegene Wohngebiet „Steigäcker - Hinter den Gärten“ und die beiden an der Stelle der ehemaligen Sportanlage an der Lauter gelegenen Gebiete „Lauterpark Teil West“ und „Teil Ost“.

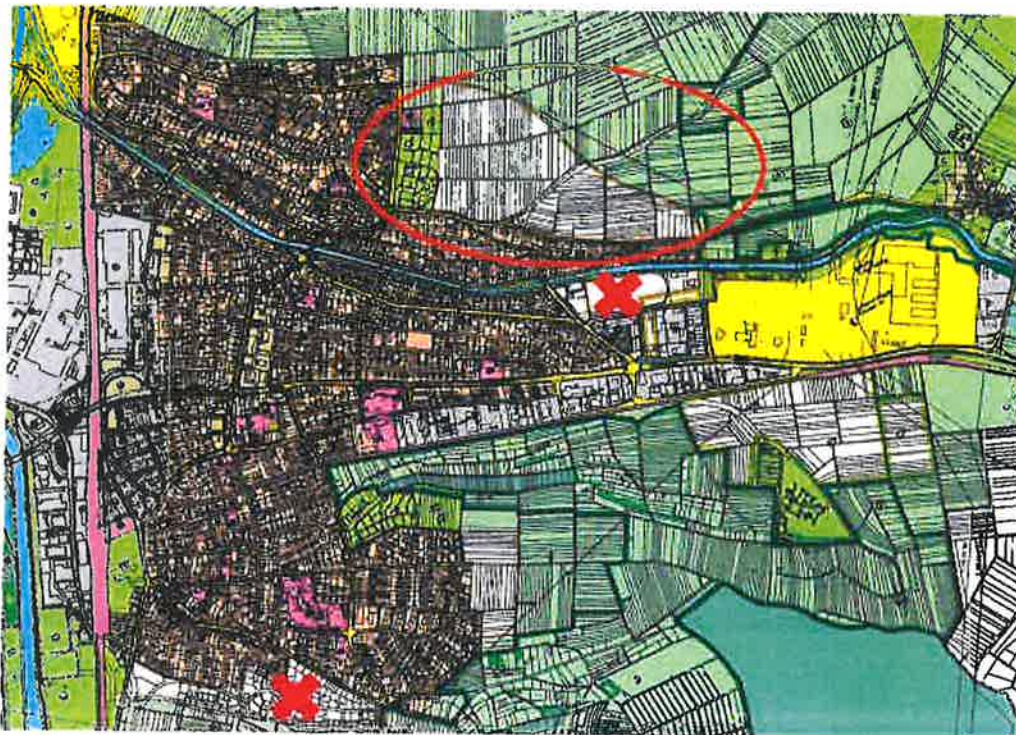


Abbildung: Auszug aus der „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans“

Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen am Neckar, genehmigt am 01.12.2009 (X = bereits bebaut / wird derzeit aufgesiedelt)

Im Flächennutzungsplan verbleiben somit nur die Gebiete „Auf dem Berg“ im Stadtteil Unterboihingen und „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ am nordöstlichen Stadtrand. Das Gebiet „Auf dem Berg“ stellt allerdings aufgrund seiner geringen Größe und der problematischen Erschließung, die ausschließlich durch vorhandene Wohngebiete hindurch erfolgen kann, lediglich eine „eiserne“ Reserve für kommende Generationen dar.

Das Gebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ ist tatsächlich die letzte großräumige Fläche für geplante Wohnbebauung auf Wendlinger Gemarkung. Sie bietet sich insbesondere deswegen an, da ihre große Gesamtfläche und das stimmige Gesamtkonzept den Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahrzehnte abdecken können. Zudem stellt das Areal stadträumlich eine logische Fortführung der Wendlinger Siedlungsentwicklung (Blattstruktur) dar. Darüber hinaus sprechen die Innenstadtnähe, der derzeit undefinierte Ortsrand, die ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete herstellbaren Erschließung sowie die für eine gute Wohnqualität und eine energetisch nachhaltige Bauweise besonders günstige Südhanglage für das Baugebiet.

Auf die Restriktionen des Gebietes, wie die Topographie, die in das Gelände einschneidende historische Steinbacher Straße und naturräumliche Gegebenheiten wie das Landschaftsschutzgebiet, vorhandene Biotope und andere Rahmenbedingungen, wird durch das städtebauliche Konzept und eine rücksichtsvolle Gesamtplanung angemessen reagiert.

1.2.2 Wahl des Bauabschnitts

Die Aufteilung und Priorisierung der einzelnen Bauabschnitte ist sowohl intern als auch im Gemeinderat der Stadt Wendlingen intensiv diskutiert worden (u.a. am 24.03.2015). Als Kriterien sind u.a. die Belastung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete durch den Baustellen- und späteren Anwohnerverkehr, die Wasserver- und -entsorgung sowie die Niederschlagsentwässerung eingeflossen. Die Diskussion zur Aufteilung und Reihenfolge der Bauabschnitte ist in den nachfolgenden Darstellungen grafisch festgehalten.



**Bereich Gassenäcker Nord
(ohne neue Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Pfauhauser Str.
- Erschließung und Baustellenverkehr durch innerörtliche Wohngebiete
- Wasser Ver-/ Entsorgung (Langer Weg zur Lauter/ Kanal Austraße/Kanalstraße)



**Bereich Gassenäcker Nord
(mit neuer Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Pfauhauser Str.
- o Erschließung und Baustellenverkehr durch Ortsrand-wohngebiete
- Wasser Ver-/ Entsorgung (Langer Weg zur Lauter/ Kanal Austraße/Kanalstraße)



**Bereich Gassenacker Süd
(mit/ohne neue Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Pfauhauser Str.
- Erschließung und Baustellenverkehr durch innerörtliche Wohngebiete
- Wasser Ver-/ Entsorgung (Langer Weg zur Lauter/ Kanal Austraße/Kanalstraße)




**Bereich Steinriegel Ost
 (mit neuer Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Bodelshofer Str.
- + Erschließung und Baustellenverkehr über Brücke Ohmstraße
- + Wasser Ver-/ Entsorgung (Kurzer Weg zur Lauter/Kanal Austraße/Kanalstraße)



Auszug, Präsentation, Gemeinderatssitzung am 24.03.2015

Als Resultat der Überlegungen wurde das Gebiet in drei zeitlich und räumlich aufeinander folgende Bauabschnitte gegliedert (Steinriegel, Gassenäcker und Schillingäcker), wobei der erste Bauabschnitt in zwei Teilbereiche aufgegliedert ist: Abschnitt 1a, „Steinriegel I“, und 1b, „Steinriegel II“. Die vorliegende Planung umfasst den Bauabschnitt „Steinriegel I“.

Bei der Wahl dieses ersten Bauabschnitts wurde großer Wert darauf gelegt, dass durch die neue Wohnbebauung schon während der Bauzeit und auch später nach der Fertigstellung der Gebäude möglichst geringe Belastungen für die benachbarten Gebiete entstehen.

Deshalb beginnt die Entwicklung im Südosten, wo über die geplante Lauterbrücke in Verlängerung der Ohmstraße ein direkter Abschluss des Gebietes an die L 1200 entsteht. Über diese Anbindung kann neben dem Gebietsverkehr auch der gesamte Baustellenverkehr abgewickelt werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Niederschlagsentwässerung in die Lauter in diesem Bereich auf kurzem Weg angebunden werden kann.

Aus den genannten Gründen ist die Festlegung des Teilgebietes „Steinriegel I“ als erster Bauabschnitt ohne zumutbare Alternativen.



Gesamtgebiet ca. 22.9ha

**Einteilung in 3
Bauabschnitte**

Auszug, Präsentation, Gemeinderatssitzung am 24.03.2015

Im städtebaulichen Konzept werden die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen angemessen berücksichtigt, in die Planung einbezogen und ergänzt.

Der bestehende Streuobstbestand im zentralen Bereich des Bauabschnitts wird großflächig in die geplante Bebauung integriert. So kann der Ausgleichsbedarf verringert, der Biotopverbund teilweise erhalten und eine besondere Wohnqualität und -atmosphäre geschaffen werden.

Darüber hinaus dient dieser interne Bereich der Gliederung des Gesamtgebietes, nimmt Retentions-, Spiel- und Erholungsflächen auf und dient der inneren fußläufigen Durchwegung. Nur als Standort zur Einrichtung möglicher Ersatzhabitate für Zauneidechsen eignet sich diese Fläche aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung (Stichwort Hauskatzen) nicht.

Nach außen hin verweben sich die Wohnhöfe an den Quartiersrändern mit der Landschaft. Zugleich bleibt eine der Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes, unnötige Eingriffe zu vermeiden. Nachdem in früheren Planungsstadien noch eine größere Fläche des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes als Teil des künftigen Baugebietes vorgesehen war, wurde das Landschaftsschutzgebiet im weiteren Planungsfortschritt weitestgehend aus dem Plangebiet ausgeschlossen. Die Flächeninanspruchnahme ist somit auf das nötigste Maß reduziert worden.

2. Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses

Seitens des Verbands Region Stuttgart besteht das öffentliche Interesse, die Stadt Wendlingen am Neckar möge ihrer zentralörtlichen Bedeutung gerecht werden und als nachgefragter Siedlungsraum innerhalb zweier Entwicklungsachsen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen.

Auch die Stadt selbst ist bestrebt, ihrer Bevölkerung langfristig innenstadtnahe Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur nicht nur in der Stadt, sondern letztlich auch im Landkreis Esslingen und innerhalb der Region Stuttgart geleistet.

Durch die geplante Erschließung wird eine Verbesserung und Optimierung der aktuellen Verkehrssituation erreicht. Daran besteht ein öffentliches Interesse der Wendlinger Bevölkerung.

Die unwirtschaftliche Situation der bisher lediglich einseitigen Bebauung und Erschließung an der Bodelshofer Straße wird durch die Planung verbessert. Zugleich kann so direkt an die bestehende Bebauung angeknüpft und die derzeitige Ortsrandbebauung sinnvoll ergänzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Zwingende Gründe, die das Projekt rechtfertigen, bestehen dann, wenn es einen gesicherten Bedarf an dem geplanten Projekt gibt. Vor allem angesichts der oben dargelegten Bevölkerungsentwicklung ist dies im Fall des Baugebietes „Steinriegel I“ gegeben.

