

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 23.07.2024
Kenntnisnahme**

öffentlich

**Projektentwicklung Gebiet S9/Wiesenstraße
- Eilentscheidung des Bürgermeisters
- Beauftragung der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Durchführung
artenschutzrechtlicher Erhebungen**

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Eilentscheidung des Bürgermeisters zur Kenntnis und stimmt dieser nachträglich zu.

II. Sachdarstellung

In dem am westlichen Ortsrand an der Schönaicher Straße gelegenen Gebiet „S9/Wiesenstraße“ soll auf einer Fläche von 6.640 qm im Rahmen der „Wohnraumoffensive Baden-Württemberg“ eine Wohnanlage mit bezahlbaren Wohnraum entstehen.

Die Grundstücke wurden auf der Grundlage eines zwischen der Gemeinde Steinenbronn und dem Land Baden-Württemberg abgeschlossenen Grundstücksbevorratungsvertrags erworben. Die gemeinwohlorientierte Wohnbebauung soll von einem Investor realisiert werden. Die Leistungen zur Entwicklung und Steuerung des Projektes wurden an die STEG, Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart vergeben. Die STEG wird auch das Bebauungsplanverfahren durchführen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 03. Mai 2022 dem von der STEG vorgestellten Planungs- und Nutzungskonzept zugestimmt. Zur Investorensuche wurde ein freiwilliges Bieterverfahren durchgeführt, und die FIDES Gruppe (FIDES Holding GmbH) aus Ulm hat in der Gemeinderatsitzung am 15. November 2022 den Zuschlag zum Erwerb der Projektgrundstücke erhalten.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11. Juli 2023 dem überarbeiteten Städtebaulichen Entwurf der FIDES-Gruppe für ein neues Wohnquartier mit 70 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 4.500 qm zugestimmt.

Aktueller Stand des Bebauungsplanverfahrens/ Überprüfung des Artenschutzes und Eilentscheidung des Bürgermeisters:

Auf der Grundlage des überarbeiteten Städtebaulichen Entwurfs der FIDES-Gruppe wurde sodann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. In seiner öffentlichen Sitzung am 20.02.2024 hat der Gemeinderat beschlossen (vgl. GRDS-Nr. 2024/022), dass

1. ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt wird,
2. der Bebauungsplan den Namen „S9/Wiesenstraße“ trägt,
3. der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „S9/Wiesenstraße“ billigt,
4. eine Umweltprüfung im Laufes des Verfahrens durchgeführt wird und
5. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Der Bebauungsplanvorentwurf vom 15.01.2024 sowie der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 15.01.2024 jeweils mit Begründung vom 15.01.2024 sowie der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung wurden in der Zeit vom Montag, 11.03.2024 bis einschließlich zum Freitag, 19.04.2024 im Foyer des Rathauses der Gemeinde Steinenbronn, Stuttgarter Straße 5 in 71144 Steinenbronn während den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Innerhalb des selbigen Zeitraums wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse sowie eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (siehe Anlage 1) hat folgendes zum Ergebnis:

Aufgrund der Änderung der Geometrie des Feldgehölzes (am 20.07.2022 und Datenbereitstellung im Winter 2023/2024) und der geänderten Planung erfolgt ein Eingriff in das geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG „Feldgehölzstreifen an der K1051“ (Biotopnr. 173201151388). Es werden daher weitergehende Untersuchungen zur Ermittlung einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Bereich des Feldgehölzes der Artengruppen „Reptilien und Haselmaus“ notwendig. Zudem ist aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Böblingen, Bauen und Umwelt, Az.: 41-2024-040 vom 10.04.2024 im Rahmen der TÖB-Beteiligung aus der Artengruppe Schmetterlinge der Dunkle und Blaue (bzw. Helle) Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu untersuchen (FFH-Mähwiesen).

Eine Untersuchung von Vögeln im Bereich des Feldgehölzes ist nicht erforderlich aufgrund der Eignung nur für anspruchslose und weit verbreiteter Hecken- und Baumbrüter (vgl. Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, PUSTAL, 07.07.2023). Der Ausgleich des Feldgehölzes nach § 30 BNatSchG dient auch als Ausgleich des Lebensraumverlusts, ein kurzfristiger Verlust kann von der Umgebung kompensiert werden. Für Fledermäuse ist in diesem Bereich ebenfalls keine Quartierseignung vorhanden (vgl. Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, PUSTAL, 07.07.2023). Die

Funktion als Leitlinie kann durch das Gehölz auf der gegenüberliegenden Straßenseite ersetzt werden, sowie später durch die geplanten Baumstrukturen im Plangebiet.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind folgende weitere Untersuchungen erforderlich:

- a) Haselmaus
- b) Reptilien
- c) Dunkler/ Blauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Schmetterling)

Untersuchungszeitraum:

- a) Juni-November
- b) April-Juni/Juli/August
- c) Ende Juli/Mitte August.

Das Aufhängen der Haselmauswohnröhren muss noch im Juni erfolgen. Der nächste Untersuchungszeitraum wäre erst wieder von März bis November 2025.

Nach § 43 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) entscheidet der Bürgermeister in dringenden Angelegenheiten des Gemeinderats, deren Erledigung auch nicht bis zu einer ohne Frist und formlos einberufenen Gemeinderatssitzung (34 Abs. 2 GemO) aufgeschoben werden kann, an Stelle des Gemeinderats. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind den Gemeinderäten unverzüglich mitzuteilen.

Um keinen erheblichen zeitlichen Verzug im Projektablauf zu haben und vor dem Hintergrund, dass noch im Juni mit den Untersuchungen bezüglich der Haselmaus begonnen werden muss, hat Herr Bürgermeister Habakuk im Zuge einer Eilentscheidung gemäß § 43 Abs. 4 GemO das Büro „Pustal Landschaftsökologie und Planung, Hohe Straße 9/1 in 72793 Pfullingen“ auf der Grundlage des Angebotes vom 26.06.2024 zu dem Angebotspreis von 29.801,21 € damit beauftragt, die artenschutzrechtliche Prüfung mit Durchführung artenschutzrechtlicher Erhebungen durchzuführen (vgl. Anlage 2 – nichtöffentlich).

Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages:

Aktuell wird mit der FIDES Gruppe noch ein Städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die Verwaltung wird dabei vom Büro mquadrat kommunikative Stadtentwicklung (Bad Boll), und von der Rechtsanwältin Dr. Judith Schaupp-Haag, Fachanwältin für Verwaltungsrecht (Kanzlei Birk und Partner, Stuttgart) beraten und unterstützt. Zuletzt fand zwischen der Verwaltung, dem Büro mquadrat und der Rechtsanwältin Frau Dr. Schaupp-Haag am 14.05.2024 ein Abstimmungsgespräch statt.

Machbarkeitsstudie zur Quartiersversorgung:

In der öffentlichen Sitzung am 14.11.2023 beschloss der Gemeinderat, dass die EnBW beauftragt wird, eine Machbarkeitsuntersuchung zur Quartiersversorgung mit einem förderfähigen Wärmenetz durchzuführen und stimmte dem vorliegenden Projektvertrag und dem nach Abzug der Förderung bei der Gemeinde verbleibenden Eigenanteil am Honorar mit Beteiligung der FIDES zu (vgl. GRDS-Nr. 2023/116).

Am 23.11.2023 stellte die EnBW den Förderantrag beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Mit Zuwendungsbescheid vom 13.05.2024 bewilligte das Bundesamt

für Wirtschaft und Ausführungskontrolle Fördermittel in Höhe von 29.000,- € (siehe Anlage 3 – öffentlich).

Für das Vorhaben wurden die beantragten Mittel wie folgt bewilligt:

- Förderfähige Gesamtausgaben: 58.000 EUR
- Verbindliche Förderhöchstsat: 50%
- Zuschuss: 29.000 EUR
- Bewilligungszeitraum: 13.05.2024 – 12.05.2025 (Zeitraum für die Planung; können wir um ein weiteres Jahr, also bis zum 12.05.2026, verlängern).

Unmittelbar nach Zugang des Zuwendungsbescheides hat die EnBW mit der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie begonnen. Am 25.06.2024 stellte die EnBW allen Beteiligten (Herrn Zieher von der FIDES-Gruppe, Büro mquadrat, dem interkommunalen Klimaschutzmanager und der Gemeindeverwaltung) die Ergebnisse des Meilensteins 1, also die Grundlagenermittlung und die Potenzialabschätzung, vor (siehe Anlage 4 - öffentlich). Aufgrund der Ergebnisse des Meilensteins 1 verständigten sich alle Projektteilnehmer darauf, dass bei der weiteren Ausarbeitung der Fokus auf den Umweltwärmequellen Abwasser und Außenluft liegen soll. Des Weiteren ist von den Projektteilnehmern noch ein Standort für die freistehende Energiezentrale(n) zu benennen.

Nach Abschluss des Meilensteins 1 wird nun der Meilenstein 2 (Konkretisierung der Zielvariante) beginnen. Die EnBW geht davon aus, dass sie den Meilenstein 2 voraussichtlich im September vorzeigen kann. Als Schwerpunkte sind folgende Inhalte vorgesehen:

- Kostenschätzung hinsichtlich der Investitions- und Betriebsführungskosten (Wärme, Kälte, Strom)
- Ermittlung erforderlicher Investitionskostenzuschüsse für Bauträger bzw. Anschlussnehmer
- Modellierung von Preismodellen für Endkundenpreise (grobe Ermittlung spezifischer Energiekosten pro m² Wohnfläche und spezifische Energiekosten ct/kWh zum Zeitpunkt der Ermittlung)
- Erstellung einer Terminplanung hinsichtlich der Realisierung des Vorhabens entlang der Bauabschnitte
- Festlegung von Eigentums- und Zuständigkeitsgrenzen für die Anlagenbauteile der Quartiersversorgung und Definition der Übergabepunkte für Energien und Medien

Erschließungsplanung:

Um das Projekt „S9/Wiesenstraße“ auch erfolgreich umsetzen zu können, muss dieses Gebiet noch technisch erschlossen werden.

- Derzeit verläuft ein Abwasserkanal direkt durch das Flst. 742:



- Der Abwasserkanal ist stark sanierungsbedürftig und muss grundsätzlich ausgewechselt werden.
- Vor dem Hintergrund, dass in dem Bereich, in welchem aktuell der Kanal verläuft, die 4 Reihenhäuser geplant sind, muss der vorhandene Kanal verlegt werden. Die genaue Lage des Kanals ist noch nicht abschließend geklärt.
- Des Weiteren ist die Erschließungsstraße zu errichten und die Frage der Stellplätze noch zu klären.
- Zur Klärung der noch offenen Fragen und zur Abstimmung des gemeinsamen weiteren Vorgehens wird am 24.07.2024 eine Besprechung stattfinden, an welcher die STEG, Herr Zieher von der FIDES-Gruppe, das Büro mquadrat und die Gemeindeverwaltung teilnehmen werden.

III. Finanzierung

Für obengenanntes Vorhaben wurden keine Haushaltsmittel eingeplant, da damit zum Zeitpunkt der Erstellung des Haushalts 2024 nicht zu rechnen war.

Die eingeplanten Mittel des Querschnittsbudgets 4400 (Planung) fließen nicht, wie geplant, alle im Jahr 2024 ab. Das obengenannten Vorhaben (artenschutzrechtliche Prüfung) ist ebenso über das QB 4400 abzuwickeln. Da die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel dort dieses Jahr nicht voll ausgeschöpft werden, können diese nun zur Deckung der außerplanmäßigen Ausgabe herangezogen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 2: Angebot Büro Pustal (nichtöffentlich)

Anlage 3: Zuwendungsbescheid Machbarkeitsstudie

Anlage 4: Präsentation EnBW S9+Gubser II_Meilenstein 1