

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zum Bebauungsplan „Hub“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Sprantal in der Fassung vom 27. FEB. 2018

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel des Bebauungsplans „Hub“ mit örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Planung ist die Schaffung eines kleinen Neubaugebietes für den Stadtteil Sprantal, das eine Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes „Im Wasen“ darstellt.

Das neue Gebiet „Hub“ hat eine Bruttobaulandfläche von 1,69 ha (Nettobauland ca. 1,08 ha) und soll Platz für ca. 21 Bauplätze bieten. Rein rechnerisch lassen sich im neuen Baugebiet bei 1,4 Wohneinheiten je Bauplatz, dem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Einwohnerdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit etwa 70 Personen in diesem Bereich ansiedeln.

Im Plangebiet sollen vorrangig Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhäusern entstehen. Im südöstlichen Bereich ist ein Grundstück für den Mietwohnungsbau (mit ca. 4 Wohneinheiten) angedacht. Im südlichen Bereich ist ein Dorfgebiet festgesetzt, welches das Nebeneinander von land- und forstwirtschaftlichen Belangen sowie einer Wohnnutzung ermöglichen soll.

Die Einbindung der Siedlungsflächenerweiterung in die Umgebung soll durch eine Eingrünung des Ortsrandes mit kraichgautypischen Sträuchern und durch die Pflanzung von Streuobstbäumen gewährleistet werden. Auch innerhalb des Gebiets tragen Pflanzgebote sowie die Festsetzung von Straßenbäumen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bei. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche teils planintern, teils außerhalb des zukünftigen.

3. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Hub“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 15.04.2008
- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 24.03.2016

- Vollzug der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO: 18.04.2016 bis 29.04./06.05.2016
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO mit Schreiben vom: 15.04.2016
- Billigung des (vorläufigen) Entwurfes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 16.05.2017
- Billigung des (endgültigen) Entwurfes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 30.11.2017
- Öffentliche Auslegung des (endgültigen) Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO: 18.12.2017 bis 26.01.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO und § 4 GemO durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 27.02.2018

4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bebauungsplanung

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Weiterhin wurden die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht.

Durch das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für den Planbereich vorgenommen. Das Vorhaben ist demnach als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen, wenn die Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison gefällt werden, geeignete Maßnahmen zur Reduktion der Fernwirkung erfolgen sowie ein Ausgleich für die entfallenden Teilstücke der Steinriegelhecken (§33 Biotop) und Maßnahmen zum Schutz der östlich der Eingriffsfläche lebenden Schlingnattern erfolgen. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG werden dann durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Der Bebauungsplan setzt daher umfangreiche Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des eigentlichen Eingriffsplangebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung somit festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanung ist.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und der formellen Beteiligungsverfahren gingen zahlreiche Anregungen zu unterschiedlichen Themen ein, über deren Behandlung zu entscheiden war. Die grundlegenden Entscheidungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Öffentlichkeit

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zehn ausführliche Stellungnahmen abgegeben. Es wurde eine Vielzahl an Themenfeldern angerissen. Alle vorgetragenen Punkte wurden in der Abwägungsentscheidung der Stadt Bretten berücksichtigt. In einigen Fällen wurde der Bebauungsplan angepasst bzw. so geändert, dass die Bedenken und Wünsche der Öffentlichkeit einfließen konnten.

Die Inhalte der abgegebenen Stellungnahmen waren unter anderem:

- Nähe der Wohnbebauung zum landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebiets.
- Problematische Verkehrserschließung bzw. Anbindung des neuen Baugebiets an vorhandene Straßen sowie der Wunsch nach einer weiteren Zufahrt.
- Die unzureichende Parksituation im bestehenden Gebiet „Im Wasen“.
- Der im östlichen Sprantal niedrige Wasserdruck.
- Der Zustand des Spielplatzes sowie das Fehlen weiterer Spielplätze.
- Anzweiflung des Bedarfs an Bauplätzen sowie allgemein zur Größe des Baugebiets.
- Kritik am Mehrfamilienhaus, in Einzelfällen verbunden mit der Befürchtung, dass eine Integration von Flüchtlingsfamilien misslingen könnte.
- Bedenken zum Artenschutz bzw. Bemerkungen zum Vorhandensein von geschützten Tierarten.
- Kritik an der massiven Bebauung mit zwei Vollgeschossen.
- Ungleiche Lastenverteilung (u.a. keine weitere Kita, kein neuer Spielplatz) der Bewohner im Gebiet „Im Wasen“.
- Fehlende Infrastrukturen (u.a. keine Einkaufsmöglichkeit, unzureichender ÖPNV).

Im Rahmen der Bebauungsplanung konnten einige Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden (z. B. Thematisierung der Anbindung, Schaffung weiterer Parkplätze, Standort des Mehrfamilienhauses, Erhöhung des Wasserdrucks, Prüfungen zum Artenschutz, ...). Es war jedoch auch offenkundig, dass die Inhalte vieler Stellungnahmen lediglich zum Ziel hatten, das Baugebiet insgesamt zu verhindern und die vorhandene Siedlungsstruktur beizubehalten.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO gingen keine weiteren Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit mehr ein.

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände

Neben zahlreichen Planungshinweisen, die als Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen wurden, wurden seitens der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände auch einige Anregungen sowie Bedenken vorgetragen.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sowie der förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO widmeten sich folgenden Themenfeldern:

- Ausweisung der geplanten Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich aufgrund der Gesamtlänge von über 100 m.
- Hinweise zur Geotechnik.
- Anregungen zur Leerung von Abfallsammelbehältern.
- Hinweise zur Trinkwasserverordnung.
- Anregungen zur Kompensation, zum Eingriff in die Biotope und zu Festsetzungen mit naturfachlichem Bezug.
- Hinweise zu Abwasser und zur Wasserversorgung (Wasserschutzgebiet).
- Bedenken zum geringen Abstand der geplanten Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebiets, Forderung nach einer gutachterlichen Einschätzung.
- Bedenken zur fehlenden Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs.
- Hinweise und Vorschläge zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen.
- Rückfragen und Erklärungsünsche zu einzelnen Festsetzungen und zu Abschnitten in der Begründung (z. B. zum Bedarfsnachweis).
- Kritik an geplanten Pflanzgeboten (Kontrolle nicht gewährleistet).
- Hinweise zu vorhandenen Biotopverbundplanungen.

- Forderung nach Erhalt vorhandener Bäume und Heckenstrukturen im Plangebiet.
- Anzweiflung des Bedarfs nach Bauplätzen.
- Bedenken zur Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems.
- Fund einer Schlingnatter im Plangebiet.
- Hinweise und Erörterungswünsche zur Löschwasserversorgung.
- Vorschlag einer naturnahen Wegeverbindung vom Plangebiet in den östlich befindlichen Wald.
- Hinweise zur Gewässerrandstreifenaufwertungsmaßnahme am Hungergraben.
- Bitte und Wunsch nach Berücksichtigung des Niederschlagwassers von angrenzenden Gebieten.
- Wiederholte Bedenken zum geplanten Abstand mit der Bebauung zum landwirtschaftlichen Betrieb, Anzweiflung der Akzeptanz neuer Bewohner gegenüber Geruchsimmissionen und Bedenken zum Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs.
- Vorgaben zur Nutzung der Kreisstraße (K 3568) als Zufahrtsmöglichkeit zum Baugebiet.
- Hinweise zur Entsorgung/Verwertung des Bodenaushubs.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konnten wesentliche Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbänden in die Planung aufgenommen und offene Fragen erörtert werden. Mit einigen Behörden wurde Kontakt aufgenommen, um vorgebrachte Bedenken zu besprechen und gemeinsam nach Lösungswegen zu suchen. Unter anderem folgende Punkte wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der vorgebrachten Bedenken umgesetzt, geändert bzw. angepasst:

- Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der östlichen Biotopstrukturen.
- Erstellung einer biologischen Planung für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.
- Berücksichtigung der Schlingnatter im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- Erstellung einer fachgutachterlichen Geruchseinschätzung zum Thema Geruchsimmissionen im Plangebiet.
- Vergrößerung des Abstands der Bebauung zum landwirtschaftlichen Betrieb mit Änderung des Geltungsbereichs (Erweiterung). Aufnahme von Gesprächen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, Erläuterung möglicher Konsequenzen.
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem Dorfgebiet.
- Ausweisung einer Verkehrsfläche mit Gehweg statt einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgrund haftungsrechtlicher Fragestellungen.
- Beratung über eine weitere Abfahrts-/Zufahrtsmöglichkeit für das Plangebiet unter den vorgetragenen Rahmenbedingungen.
- Bau einer Wasserdruckerhöhungsanlage im Bereich des Zwickerwegs im Rahmen der Erschließung, erneute Prüfung der Entwässerung.
- Erhalt von Einzelbäumen und Heckensträuchern.
- Anlage einer Verwallung entlang der Ostseite des Plangebiets.
- Prüfung einer Wegeverbindung (mit Grunderwerb) zum östlichen gelegenen Wald.
- Konkretisierung einzelner Festsetzungen.
- Aufnahme verschiedenster Hinweise.

Die fachgutachterliche Einschätzung zu Geruchsimmissionen kam zum Ergebnis, dass mit der Festsetzung eines Dorfgebiets im südlichen Bereich und unter Berücksichtigung des aktuellen und künftigen/geplanten Tierbestands (evtl. Pferdehaltung) keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten sind. Die seitens des Landratsamtes vorgetragenen Bedenken konnten nicht gänzlich ausgeräumt werden, aus Sicht der Stadt Bretten ist die Konfliktbewältigung mit der Planung jedoch erfolgt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hub“ mit örtlichen Bauvorschriften und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden insgesamt alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung stellt eine Entwicklung aus den übergeordneten planerischen Vorgaben dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim sind in Sprantal zwei geplante Wohnbauflächen dargestellt, zum einen das Gebiet „Im Wasen“, zum anderen das Gebiet „Hub“. Die Satzung für den Bebauungsplan des Gebiets „Im Wasen“ wurde 2002 beschlossen und in den Folgejahren wurde das Gebiet erschlossen und bebaut. Es steht damit keine weitere Fläche in Sprantal als Alternative zur Verfügung. Die Stadt Bretten ist bestrebt, die vorhandenen Baulücken zu schließen, jedoch sind diese aufgrund der Bevorratung der Eigentümer dem Markt de facto entzogen. Es bestehen seitens der Stadt Bretten daher keine Möglichkeiten, dass diese Bauplätze bauwilligen Bürgern zur Verfügung stehen.

Aktuell ist das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen im Innenbereich von Sprantal zu gering, um die Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen zu befriedigen. Die Bauplatznachfrage wird nicht nur durch den Eigenbedarf des Ortes Sprantal bestimmt, sondern resultiert auch aus dem mangelnden Angebot in der gesamten Stadt Bretten.

Das Gebiet „Hub“ kann an die vorhandene Infrastruktur (Erschließung und Kanäle) angeschlossen werden, da bereits bei der Planung des Gebiets „Im Wasen“ die spätere Erweiterung durch das Gebiet „Hub“ berücksichtigt wurde. Durch die Realisierung des Gebiets „Hub“ besteht langfristig zudem die Möglichkeit, in der Zukunft möglicherweise eine Bebauung bis hin zum Bussardweg fortzuführen und damit den bestehenden Siedlungskörper von Sprantal an der Ostseite abzurunden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nach Prüfung und Abwägung daher nicht in Betracht.

Februar 2018

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Friedrich

