



**STADT BRUCHSAL
STADTTEIL BÜCHENAU**

07

Zusammenfassende Erklärung

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassende Erklärung	1
1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen	8

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neutharder Straße 19“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2020 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- und der geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,5 ha. Der Bebauungsplan schafft durch Ausweisung eines Sondergebiets die planungsrechtliche Grundlage zur langfristigen Sicherung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes und Landkosthofladens Schöffner.

Die Erweiterung umfasst ein zusätzliches Hofcafé sowie eine Verkaufsraumvergrößerung des bestehenden Hofladens. Zur Realisierung des Vorhabens werden außerdem zusätzliche Personal- und Büroräumlichkeiten sowie Lagerräume geschaffen. Geplant ist daher ein Neubau, angrenzend an die bestehende Halle, der das Hofcafé sowie die zusätzlich erforderlichen Räumlichkeiten umfasst. Weiterhin schließt eine Terrasse für Außensitzplätze an den Anbau an. Die Vergrößerung des Hofladens erfolgt innerhalb der bestehenden Halle. Beide Gebäude werden durch eine Überdachung verbunden. Mit dem Bauvorhaben sind außerdem Verlagerungen der bestehenden Anlagen zur Tierhaltung sowie die Herstellung zusätzlicher Stellplätze verbunden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet verfügt über eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Diese ergibt sich insbesondere für die Funktion „Arbeiten“, da der vorhandene und zu erweiternde landwirtschaftliche Betrieb mit Hofladen als Arbeitgeber agiert.

Für die Funktionen „Wohnen“ und „Erholung“ ist der Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung, da weder Wohngebäude noch Erholungseinrichtungen vorhanden sind.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wegen der eingeschränkten Funktionserfüllung als gering zu bewerten, außerdem gewinnt der Bereich durch den Bau eines Cafés an Erholungswert für die umliegende Bevölkerung.

Die Planung hat für das Schutzgut Mensch keine wesentliche Wirkung. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Boden und Fläche

Im Umweltbericht werden die Bodenfunktionen mit einer fünfstufigen Skala bewertet. In der Gesamtbewertung nach LGRB haben die Böden im Plangebiet eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung (Wertstufe 2,83). Auch die ausgewiesenen Bauflächen befinden sich in Bereichen von mittleren bis hohen Bodenwerten und mittlerem Versiegelungsgrad der Fläche.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für dauerhafte Bodeneingriffe durch das geplante Vorhaben beträgt 4.455 Ökopunkte. Durch im Bebauungsplan innerhalb des Plangebiets festgesetzten Maßnahmen (versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, Verbot von Metalloberflächen, Anlage von Grün- und Freiflächen, Maßnahmen während der Bauzeit) sowie die externe Ausgleichsmaßnahme (Anlegen eines Schutzackers mit einer Größe von 1.093 m²) werden wesentliche Wirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche vermieden, vermindert bzw. vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rand des Wasserschutzgebiet Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard (WSG-Nr-Amt: 215276). Die Fläche ist in der Hydrogeologischen Karte (GeoLa HK50) vollständig als Flussbettsand erfasst. Der Grundwasserleiter wird durch Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens gebildet. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, ist das Plangebiet von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Verbleibende, nicht ausgleichbare Funktionsverluste für Gewässer bzw. das Grundwasser i. S. des USchadG sind nicht zu prognostizieren.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen mit Übernahme in den Bebauungsplan (versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, Verbot von Metalloberflächen, Neubau von Ställen nach neustem Stand der Technik) werden mögliche untergeordnete Wirkungen vollständig vermieden bzw. vermindert. Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die teilweise starke Überprägung des Geltungsbereiches sowie durch die eingeschränkte Lebensraumeignung für streng geschützte Arten ist das Untersuchungsgebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologischer Vielfalt.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem 5-stufigen Bewertungsschlüssel des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2005). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen ausschließlich Biotoptypen der Stufen 1 bis 3 (keine bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung) vor. Biotoptypen von hoher (Stufe 4) und sehr hoher Bedeutung (Stufe 5) sind nicht vorhanden. Die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigsten Bereiche sind die Fettwiesen und Fettweiden mittlerer Standorte im südlichen Teil des Plangebiets. Sie haben eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Freiflächen um die Gebäude, die zum Biotoptyp Garten gehören. Hierzu zählen die teilweise vegetationsfreien Flächen der Tiergehege, die Spielplatzflächen und die Beerenanpflanzungen. Weiter hat das Intensivgrünland im Südosten dieselbe Wertstufe. Von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Biotoptypen der Infrastruktur und Siedlungsbereiche, die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches einen großen Flächenanteil in Anspruch nehmen.

Im Hinblick auf die Artenvielfalt ist im Geltungsbereich das Vorkommen seltener Arten (Rote-Liste-Arten) aufgrund deren Lebensraumsprüche mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für dauerhafte Eingriffe in das Schutzgut Biotope durch das geplante Vorhaben beträgt 2.109 Ökopunkte. Durch das geplante Maßnahmenpaket (Bauzeitenbeschränkung, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Kleintierschutz, Verwendung heimischer Gehölze) und dessen Übernahme in den Bebauungsplan sowie die externe Ausgleichsmaßnahme (Anlegen eines Schutzackers mit einer Größe von 1.093 m²) werden wesentliche Wirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt vermieden, vermindert bzw. vollständig ausgeglichen.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Der § 44 des BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Er gilt für alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten). Im Untersuchungsgebiet wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass für alle gem. BNatSchG artenschutzrechtlich relevante Arten kein geeignetes Habitatpotenzial im Untersuchungsgebiet besteht.

Bei allgemein verbreiteten und häufigen Vogelarten (Arten die nicht in der Roten Liste Baden-Württembergs geführt werden und alle Vorwarnlistearten) führt der Verlust einzelner Brutreviere i. d. R. nicht zu einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände sind somit auszuschließen, wenn vermieden wird, dass es zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Einzelindividuen kommt (Räumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit). Eine tiefergehende Prüfung ist bei diesen Arten dann nicht erforderlich.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Maßnahme wurde in das Ausgleichskonzept des Umweltberichtes integriert.

Schutzgut Klima und Luft

Auf das Großklima sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf das Geländeklima weisen die im Geltungsbereich und seinem Nahbereich vorkommenden Nutzungstypen während austauscharmer, windschwacher Wetterlagen unterschiedliche Eigenschaften auf. Während sich die bebauten Bereiche der Straßen- und Parkplatzflächen tagsüber bei Besonnung aufwärmen, stellen die Grünlandbereiche des Geltungsbereiches durch die Verdunstung Kaltluftbildungszonen dar.

Vorbelastungen des Geländeklimas bestehen in geringer Form durch Schadstoffe aus dem Kraftfahrzeugverkehr der nahe gelegenen L558 sowie der Neutharder Straße.

Zusammenfassend ist das Untersuchungsgebiet von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Verlorene Qualitäten und mögliche untergeordnete Wirkungen werden mit Vermeidungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden (Baum- und Strauchpflanzungen) vollständig vermieden. Für Klima und Luft besteht kein spezieller weiterer Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Da große Bereiche des Geltungsbereiches baulich genutzt sind und die übrige Fläche landwirtschaftlich geprägt ist, weist das Gebiet keine besondere Vielfalt, noch Schönheit auf.

Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaft stehen im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit dem Straßenverkehr.

Zusammenfassend ist das Untersuchungsgebiet von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Verlorene Qualitäten und mögliche untergeordnete Wirkungen werden mit Vermeidungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden (Eingrünung der Vorhabenfläche), vollständig vermieden. Für das Schutzgut Landschaft besteht kein spezieller weiterer Kompensationsbedarf.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Kulturgüter oder hier zu behandelnde relevante Sachgüter.

Externe Kompensationsmaßnahme

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach den § 13 ff. BNatSchG in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen.

Aufgrund der Überprägung bei den Schutzgütern Boden sowie Biotope verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 6.564 Ökopunkten, für das außerhalb des Geltungsbereiches ein externer Ausgleich zu erbringen ist. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Anlage eines Habitatackers. Auf diesem kann sich eine Ackerwildkrautflora entwickeln, außerdem trägt die Maßnahme zur Lebensraumverbesserung für die Fauna der Ackerfluren bei. Der Boden profitiert ebenfalls von der Ausgleichsmaßnahme, da weder Dünger noch chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmittel auf der Fläche zum Einsatz kommen dürfen.

Insgesamt ist festzustellen, dass das vorgesehene Maßnahmenkonzept eine vollständige naturschutzrechtliche Kompensation des geplanten Eingriffes absichert und den besonderen Artenschutz gem. BNatSchG berücksichtigt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wurde der Öffentlichkeit und den Behörden

- im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- sowie der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 + § 4 Abs. 1 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweise zu Energie- und Wasserversorgung (vorhandene Leitungen und Anschlussmöglichkeiten)	Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger
Hinweis auf Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet (Bestimmungen der Rechtsverordnung), auf Umgang mit Industrierwasser / AwSV sowie auf Umgang mit Abwasser (vorrangige Versickerung)	Aufnahme in textlichen Teil des Bebauungsplanes
Anmerkung zu erweiterter Gebietsrandeingrünung (Ostseite des Plangebiets soll zusätzlich eingegrünt werden)	Anmerkung wurde nicht berücksichtigt (Gründe: Erhalt des Übergangs zur offenen Landschaft, Ausblick in Natur, Vermeidung einer Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung).
Anmerkung zur Verortung von Ausgleichsmaßnahmen möglichst im Plangebiet (Vermeidung von Flächenverlust für die Landwirtschaft)	Ausgleichsmaßnahmen wurden soweit möglich im Plangebiet festgesetzt, eine externe Maßnahme findet auf einem Grundstück des Vorhabenträgers statt.
Hinweise auf Geotechnik	Aufnahme in textlichen Teil des Bebauungsplanes
Anmerkung zu Aufnahme der Zweckbestimmung des Sondergebiets in die Planzeichnung	Aufnahme der Zweckbestimmung des Sondergebiets in die Planzeichnung
Anmerkungen zur Abwasserentsorgung: <ul style="list-style-type: none"> • Gebiet nicht kanalisiert, nicht im Regenwasserbehandlungskonzept berücksichtigt → Entwässerung im Trennsystem, um Schmutzwasseranfall zu minimieren • Wunsch nach Prognose zu Schmutzwassermenge 	Aufnahme von Hinweis in Bebauungsplan und Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger: <ul style="list-style-type: none"> • Erfüllung des Trennsystems (vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser) • Kanalanschluss vorhanden und weiterhin für Schmutzwasser genutzt Prognose Schmutzwassermenge nicht Gegenstand des Bebauungsplanes

Hinweis auf Erfordernis einer Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel	Aufnahme in textlichen Teil des Bebauungsplanes und Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger
Anmerkung, dass Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist	Kenntnisnahme

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweise zu Energie- und Wasserversorgung (vorhandene Leitungen und Anschlussmöglichkeiten)	Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger
Hinweis auf Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet (Bestimmungen der Rechtsverordnung)	Aufnahme in textlichen Teil des Bebauungsplanes
Straßenbaulastträger Kreisstraße: Verzicht auf Mindestabstand von 15m zur Kreisstraße, jedoch Erfordernis von 4,50m Abstand → Sicherung einer Anbauverbotszone → Sicherung von Sichtdreiecken	Nachrichtliche Aufnahme der Anbauverbotszone und der Sichtdreiecke mit entsprechenden Bestimmungen in Bebauungsplan
Anmerkung zu erweiterter Gebietsrandeingrünung (Ostseite des Plangebiets soll zusätzlich eingegrünt werden)	Anmerkung wurde nicht berücksichtigt (Gründe: Erhalt des Übergangs zur offenen Landschaft, Ausblick in Natur, Vermeidung einer Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung).
Hinweise auf Geotechnik	Aufnahme in textlichen Teil des Bebauungsplanes
Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken, Hinweise zu Meldepflicht	Kenntnisnahme
Private Schmutzwasserpumpanlage im Plangebiet ggf. anzupassen	Kenntnisnahme
Anmerkung zu Korrektur / Ergänzung von Maßketten	Überarbeitung der Maßketten gem. Vorgaben

Anmerkung zu Nutzungsänderung eines Weges zu Grünfläche und Einschränkung des Weges	Kenntnisnahme (Bei der Nutzungsänderung handelt es sich um eine Anpassung an bereits gegebene Situation)
Fahrbahnbreite bei Senkrechtparkplätzen mind. 6,00m (statt 5,50m)	Verschiebung des Parkstreifens um 0,50m, Verbreiterung der Fahrbahn auf 6,00m
Hinweis auf Abwasserbeiträge	Kenntnisnahme

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Standortalternativen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs und Hofladens Schöffner in Bruchsal / Büchenau auf dem eigenen Betriebsgelände planungsrechtlich gewährleistet.

Der Betrieb ist seit vielen Jahren an seinem Standort ansässig. Die Grundstücksgrößen gewährleisten den Inhabern die Betriebserweiterung auf dem eigenen, bereits beanspruchten Gelände. Eine Umsiedlung des gesamten Betriebes wäre für die Eigentümer unwirtschaftlich und mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Eine Standortalternativenprüfung bleibt daher aus.

Planungsvarianten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Planwerkstatt (Dipl. Ing. (FH) Karin Vogel). Die baulichen Gegebenheiten (bestehende Halle im Norden des Grundstücks und vorhandene Freifläche südlich), führen dazu, dass der notwendige Erweiterungsbau lediglich südlich an die vorhandene Halle angebunden werden kann. Bzgl. der Positionierung des Anbaus bestehen folglich keine Alternativen.

Im Hinblick auf die Gebäudehöhe des Anbaus liegen zwei Varianten vor. Variante 1 umfasst einen eingeschossigen Anbau samt Überdachung zugunsten des Cafés und der zugehörigen Nebenräume vor.

Die zweite Variante des Baukonzepts sieht die optionale Erweiterung durch ein bis zwei Betriebswohnungen vor. Sofern von dieser Option, die der Bebauungsplan durch entsprechende Definition von Gebäudehöhen und Nutzungsarten vorhält, Gebrauch gemacht wird, soll der Anbau um ein zweites Geschoss erhöht und im OG die Wohnnutzung untergebracht werden.