

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“

Gem. § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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 Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Am 24.11.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal in öffentlicher Sitzung das Wohnflächenentwicklungskonzept Bruchsal 2025 beschlossen. Darin wird neben dem allgemeinen Ziel der Innenentwicklung und der konkreten Aktivierung innerörtlicher Potentiale auch eine moderate, punktuelle Entwicklung von Außenbereichsflächen als Ergänzung für die künftige Wohnflächenentwicklung Bruchsals benannt. Die Fortsetzung des Baugebiets Gärtenwiesen ist eine dieser wenigen Außenbereichsflächen, die zur Deckung kurzfristiger Bedarfsspitzen entwickelt werden soll.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat daher am 23.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Gärtenwiesen West gefasst.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.2006 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gärtenwiesen – Ost“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 20.07.2006 in Kraft getreten. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde bereits die Erweiterung des Gebietes in Richtung Westen in einem Gesamtrahmenplan dargestellt. Die Bebauung sollte fortgesetzt werden, wenn ca. 2/3 des Gebietes bebaut sind. Der öffentliche Grünbereich im Osten des Gebietes, angrenzend an den alten Ortsrand, dient u.a. der zentralen Regenwasserversickerung. Die Anlage wurde bereits für die gesamte Gebietsentwicklung ausgelegt.

Ein Rahmenplan für das gesamte Areal „Gärtenwiesen“ legt die städtebauliche Konzeption fest. Der Rahmenplan wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanes Gärtenwiesen Ost aufgestellt.

Im ersten Bauabschnitt Ost wurde eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Ein großer Teil ist hiervon bereits realisiert worden. Im nun anstehenden zweiten Abschnitt sah der Rahmenplan eine Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern vor.

Der Rahmenplan wurde weiterentwickelt und ist Basis für den Bebauungsplan Gärtenwiesen West.



Abb.: Rahmenplan

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat daher am 23.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Gärtenwiesen West gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 25.02.2016 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung in der Zeit vom 04.03.2016 bis 08.04.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2016 um Stellungnahme bis 08.04.2016 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden ein die, soweit wie möglich, in die Planung aufgenommen wurden.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gärtenwiesen West“ beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom Montag, 22.10.2018 bis einschließlich Freitag, 23.10.2018 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 26.02.2019 als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Umweltbelange

Durch den zweiten Bauabschnitt „Gärtenwiese West“ wird die Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere die bereits für die Gesamtentwicklung angelegte zentrale Versickerungsanlage) können dadurch optimal ausgenutzt werden. Die Abrundung entspricht somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Der Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal (VVG Bruchsal 2009) definiert keine Entwicklungsziele in diesem Bereich (keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes im Plangebiet ausgewiesen).

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen sowie der Biotop- und Nutzungstypen etc.) sowie eine Auswertung der bestehenden Fachplanungen und der eingeholten Untersuchungen, die nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt wurden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bestandsituation keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind und die Eingriffe durch Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs kompensiert werden können.

3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Anregungen ein.

Zwei Bürger äußerten Bedenken über den hohen Grundwasserstand im Gebiet. Es wurde vermutet, dass viele Fertighäuser gebaut werden, deren Fertigg Keller nicht für hohe Grundwasserstände geeignet sind. In den Festsetzungen sollte ein klärender Hinweis aufgenommen werden, dass beim Bau der Keller auf eine gegen Wassereintritt gesicherte Bauweise zu achten ist.

Den hohen Grundwasserständen wird entgegengewirkt in dem das Gelände, wie bereits auch der erste Bauabschnitt, angehoben wird (ca. 1,5 bis 2 m).

Außerdem soll bei der Planung von Kellerräumen individuell geprüft werden, ob besondere Vorkehrungen gegen Wassereintritt zu treffen sind (z.B. weiße Wanne).

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch wurde angemerkt, dass die geringe Anzahl öffentlicher Parkplätze im geplanten Gebiet nicht ausreichend sei. Die Planung wurde hier angepasst und überarbeitet. Die Zahl der Stellplätze wurde von rd.25 auf rd. 30 erhöht.

Des Weiteren wurde angeregt eine Bauverpflichtung zu sichern, da im Teil Ost einige Grundstücke (evtl. als Kapitalanlage) von Privaten zurückgehalten werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umlegung wird auf die Bauverpflichtung hingewiesen. Die Bauverpflichtung wird dann im Grundbuch der jeweiligen Baugrundstücke eingetragen und damit dinglich gesichert.

Zwei Bürger äußerten den Wunsch die vorgeschriebene Wandhöhe für 1,5-2 geschossige Bauten zu reduzieren (auf 5-6m höhe).

Die Anregung einen größeren Spielraum für die Wandhöhe zu belassen wurde aufgegriffen. Die zulässige Wandhöhe wurde geändert.

Außerdem wurde von einem Bürger gewünscht, dass die Rückseiten und Seitenwände von Carports nicht zwingend zu begrünen sind.

Dem wurde nachgegangen in dem die Festlegung, dass Seitenwände von Garagen, die nicht in der Grundstücksgrenze liegen, zu begrünen sind, gestrichen wurde.

Der GR regte an Solardächer zu erlauben. Die Festsetzungen zu den Dächern sollte besser formuliert werden: „Rot, gelb, grün verbieten“, Gaubendächer müssen mit Metall ausgeführt werden, Carports sollten für Elektroautos mit Solardach möglich sein, Fassadenbegrünung sollte nicht zwingen erforderlich sein.

In der Abwägung wurde festgehalten, dass die Formulierung der Dachfarben (braun-rotbraun, schwarz, anthrazit) ausreichend ist und auch Solardächer erlaubt. Nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle, um Ausschwemmungen zu vermeiden.

Auf Carports kann zusätzlich zur Dachbegrünung auch eine Solaranlage aufgebracht werden. Auf die Dachbegrünung muss deswegen nicht verzichtet werden. Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgeschrieben. Die Festlegung, dass Seitenwände von Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze liegen, zu begrünen sind, wurde gestrichen.

Der OR regte an im weiteren Verfahren zu überprüfen ob tatsächlich so viele Doppelhäuse hälften nachgefragt werden oder mehr Einzelgrundstücke angeboten werden sollen. Außerdem war die Gebäudestellung am Ortsrand bisher südorientiert, so dass Solaranlagen auf den Dächern effizienter genutzt werden können.

Dem wurde gefolgt. In einigen Abschnitten, in denen im Rahmenplan Doppelhäuser vorgesehen sind, wurden im Bebauungsplan die Möglichkeit festgesetzt hier Einzel- oder Doppel-

häuser zu errichten. Im Zuge der Umlegung kann dann die Einteilung bedarfsgerecht erfolgen.

Ebenso wird entlang des Ortsrands eine flexible Firstrichtung (entweder Giebel- oder traufständig zur Straße) zugelassen. Lediglich Doppelhäuser müssen traufständig zur Straße angeordnet werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Anregungen ein. Ein Bürger äußerte den Wunsch, statt 2 WE je Wohngebäude 3 WE zuzulassen. Eine Änderung hierzu erfolgte nicht da eine dritte Wohnung eine zu große Dichte und somit auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugt.

Ein weiterer Bürger schlug vor Streuobstwiesen sowie Kiesgärten oder eine Wildblumenwiese im Bereich der Ausgleichsflächen zu realisieren.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Wiese entwickelt sich durch die 2-3-fach Mahd automatisch zu einer Blumenwiese. Daher muss hier keine Änderung des Plans erfolgen. Außerdem widerspricht die Anlegung eines Kiesgartens den Festsetzungen im Bebauungsplan und hat eine schlechtere Ökobilanz.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überwiegend allgemeine Hinweise (vorhandene Versorgungsleitungen, Zufahrten von Abfallfahrzeugen, Lärmschutz, o.ä.) vorgebracht.

Das Bau- und Vermessungsamt Bruchsal sowie das Landratsamt Karlsruhe -Amt für Landwirtschaft, Agrarordnung u. Betriebswirtschaft- haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Inanspruchnahme des Flurstückes Nr.4139 als Ausgleichsfläche („Umwandlung von Acker-bzw. Sonderkulturflächen in extensives Grünland“) abgeraten, da es sich hierbei um ein agrarstrukturell hochwertiges Grundstück mit hoher Bonität handelt. Insbesondere deswegen, weil der Landesentwicklungsplan 2002 unter anderem als Ziel festlegt gut geeignete Böden für die Landwirtschaft zu erhalten. Es sollte geprüft werden ob Flächen mit geringerem Landwirtschaftlichen nutzen als Ausgleichsflächen in Frage kommen. Bevor neue Biotope angelegt werden sollte geprüft werden ob bereits vorhandene ökologisch hochwertige Strukturen aufgewertet oder evtl. der Wert von Biotopen wiederhergestellt werden kann.

Die im Zuge des Rahmenplans für das Gesamtareal ermittelte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan Gärtenwiesen vom April 2004) ging von einem Ausgleichsbedarf von 1,35 ha für den Bauabschnitt „Gärtenwiesen West“ aus.

Da die Erhebung über 10 Jahre zurückliegt, musste die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung aktualisiert werden. Dabei mussten auch die Eingriffe in den Boden stärker als bisher berücksichtigt werden.

Somit ergab sich ein größeres Ausgleichsdefizit von insgesamt rd. 300.000 Ökopunkten lt. Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Nach Abstimmung mit dem Bau- und Vermessungsamt sollen für den Ausgleich nun folgende Grundstücke durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden:

Die Maßnahme A1 im Gewinn Todtschlag nordöstlich von Büchenau umfasst die Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte auf den Flurstücken Nr. 3595, 3596, 3597 und 3598. Die Maßnahme A2 im Gewinn Wolfsgrube umfasst die Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standort auf Flurstück Nr. 3622. Der Kompensationsbedarf wird damit nahezu ausgeglichen. Flst.-Nr. 4139 (Gemarkung Büchenau) muss damit nicht mehr für den Ausgleich herangezogen werden.

Das Landratsamt –Abfallwirtschaftsbetrieb- Karlsruhe hatte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abfallbewirtschaftung in drei Bereichen geäußert. In diesen Bereichen befinden sich Grundstücke die keine direkte Anbindung zur Straße haben und deren schmalen Zufahrten von den Abfallfahrzeugen nicht ohne rückwärts zu fahren angefahren werden können. Nach 3 § Abs.1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen anfahren können, wobei ein rückwärtsfahren zu vermeiden ist.

Nach Abwägung wurde festgehalten, dass diese Grundstücke ggf. ihren Abfallbehälter an die Straße vorbringen müssen. Aufgrund der kurzen Strecke ist dies zumutbar. Somit ist eine Planänderung nicht erforderlich.

Das Landratsamt Karlsruhe –Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- Naturschutz- entnahm den Informationen zum Umweltzustand unter Ziffer 6.3.4 (Arten/Biotope), dass der Planungsträger lediglich davon ausgeht, dass sich im Gebietsumriss nur weit verbreitete Arten befinden.

Angesichts der in den letzten Jahren deutlich gewachsenen Bedeutung des Artenschutzes sei diese knappe Einschätzung aus Sicht der Naturschutzbehörde nicht ausreichend. Es sei zumindest eine artenschutzrechtliche Einschätzung relevanter Tierarten vorzunehmen. Denkbar ist u. a. das Vorkommen von Eidechsen, Wildbienen oder Heuschrecken.

Unter Ziffer 6.3.1 ist ersichtlich, dass durch Überbauung und Versiegelung ein Verlust von Bodenfunktionen im Umfang von rund 1,35 ha erfolgt. Zur Kompensation ist die Extensivierung einer gleichgroßen Fläche vorgesehen. Die bloße Extensivierung einer bereits bestehenden versickerungsfähigen Fläche ist aus Sicht der Naturschutzbehörde jedoch nicht geeignet, den Verlust der Bodenfunktionen auszugleichen. Für eine weitere Beurteilung wird eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt und es wurde darum gebeten, diese im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Bewertung vorzulegen.

Die erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchung und die Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurden durchgeführt. Die Untersuchung wurde dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz im Zuge der Offenlage zur Prüfung vorgelegt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen überwiegend allgemeine Hinweise ein.

Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Untere Naturschutzbehörde hat Anregungen zur Durchführung der Eidechsen Maßnahme vorgebracht, die im Zuge der Umlegung berücksichtigt werden.

Weiter wurde vorgeschlagen, vorsorglich eine erneute Kontrolle zu Wildbienen und Heuschrecken durchzuführen.

Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt, da üblicherweise eine artenschutzrechtliche Überprüfung erst nach 4-5 Jahren erfolgt. Zudem hat sich die Nutzung der Grundstücke nicht wesentlich geändert. Eine erneute Prüfung erfolgte daher nicht.

Zudem fördern die Ausgleichsmaßnahmen auf den sehr sandigen Böden im Gewann Todschlag und Wolfsgrube auch Wildbienen und Heuschrecken.

Das Landwirtschaftsamt hat Bedenken wegen der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen auch für Ausgleichsmaßnahmen vorgebracht.

Die Stadt bemüht sich zusammenhängende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, die eine möglichst geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft haben. Gleichzeitig müssen die Flächen auch für eine ökologische Aufwertung geeignet sein, so dass nicht alle Grundstücke gleich gut als Ausgleichsflächen nutzbar sind.

Die Stadt bemüht sich über das Ökokonto auch Maßnahmen zu bündeln, die dann für den Ausgleich verschiedener baulicher Entwicklungen herangezogen werden können.

4. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.2006 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gärtenwiesen – Ost“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 20.07.2006 in Kraft getreten. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde bereits die Erweiterung des Gebietes in Richtung Westen in einem Gesamtrahmenplan dargestellt. Die Bebauung sollte fortgesetzt werden, wenn ca. 2/3 des Gebietes bebaut sind. Der öffentliche Grünbereich im Osten des Gebietes, angrenzend an den alten Ortsrand, dient u.a. der zentralen Regenwasserversickerung. Die Anlage wurde bereits für die gesamte Gebietsentwicklung ausgelegt. Die grundlegende Rahmenplanung für das Areal wurde bereits damals entworfen.

Grundlegende Planungsalternativen sind daher nicht sinnvoll, da sonst die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht optimal ausgenutzt werden können.

Stadtplanungsamt, 26.02.2019