

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnbrückener Straße, Flst.-Nr. 10546“,
Gemeinde Zaisenhausen**

I. Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt die Gemeinde Zaisenhausen ihrer Zielsetzung, auf den Flächen, auf denen es ohne größeren Erschließungsaufwand möglich ist, die bestehende Siedlungsstruktur zu ergänzen. Dieses gilt sowohl für Flächen des Innenbereiches als auch für kleine Arrondierungen an den Ortsrändern. Ziel dieser Entwicklungs-Maßnahmen ist es, der nach wie vor sehr großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde zu entsprechen und hierdurch eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein zu verlangsamen.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Vorhabenträger hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht und Grünordnungsplan erarbeiten lassen. Durch den Umstand, dass Teile des überplanten Grundstückes im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen, vorhandene Gehölzstreifen unter Schutz gestellt und eine Streuobstwiese angelegt werden, können die durch die Baumaßnahme entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ schutzgutübergreifend ausgeglichen werden.

Zu diesem Ergebnis führten auch weitere, verbindlich festgesetzte Eingrünungs-Maßnahmen und die Ausformulierung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie zum Artenschutz.

Letztere waren das Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, welche zu Beginn der Planungsphase durch das Büro Bioplan, Heidelberg, erstellt wurde.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnbrückener Straße, Flst.-Nr. 10546“ der Gemeinde Zaisenhausen wurde, abweichend der ursprünglich angedachten Vorgehensweise, im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden somit frühzeitig und, nach einer Konkretisierung der Entwurfs-Unterlagen, ein zweites Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Das Vorhaben wurde im Zuge der Anhörung der Behörden im Sinne der Arrondierung des Ortsrandes seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „plausibel“ bezeichnet. Aus der Sicht der Raumordnung konnte dem geringen randlichen Eingriff in den „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ im Sinne des Ausformungsspielraumes des Regionalplanes zugestimmt werden.

Demgegenüber äußerte das Landwirtschaftsamt des Landkreises Karlsruhe aufgrund der Tatsache, dass für die Landwirtschaft Produktionsfläche verloren geht, erhebliche Bedenken.

Anerkannt wurde jedoch der Umstand, dass es durch eine Vielzahl interner Ausgleichs-Maßnahmen gelungen ist, als Kompensation für den Eingriff keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Seitens des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiete Naturschutz und Wasserrecht, des Landkreises Karlsruhe wurden der festgeschriebene Erhalt des Gehölzstreifens entlang des „Mörsbach“ und die Entwicklung eines hieran angrenzenden Staudensaumes ausdrücklich begrüßt.

Der Stellungnahme der Naturschutzbehörde konnte entnommen werden, dass diese den Inhalten der vorgelegten Fachgutachten (Umweltbericht und Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) grundsätzlich folgen konnten.

Seitens der Öffentlichkeit ging im Zuge des zweistufig geführten Verfahrens lediglich **eine** Stellungnahme ein. Die hierin abgegebene Anregung stand nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Umstand, dass es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Arrondierung der Bebauung des Straßenzuges um **ein** Gebäude handelt, hatte zur Folge, dass keine grundsätzlich anderen Entwurfs-Varianten aufgezeigt werden konnten.

So war im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich die Entscheidung zu treffen, ob dieses Vorhaben sich noch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen und damit weiterzuverfolgen ist. Diese Grundsatzfrage wurde anhand des konkreten Vorhabens, unter Berücksichtigung der geplanten Stellung der Bebauung auf dem Grundstück, durch den Gemeinderat letztendlich positiv entschieden.

Im Mittelpunkt der Ausformulierung des Planentwurfes standen während des Aufstellungsverfahrens Detailfragen, welche im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes weiterentwickelt und zu einer Vollkompensation der Eingriffe führten.

Durch eine punktuelle Fortschreibung des Entwurfes im Zuge des Verfahrens kann nunmehr gewährleistet werden, dass sich das geplante Vorhaben in das Landschaftsbild und in die Siedlungsstruktur von Zaisenhausen einfügen wird.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.11.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Architekt