



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Antoniusquartier“ gemäß § 10a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Bebauungsplanänderung in der Satzungsfassung vom 12.04.2018 nach Abwägung berücksichtigt wurden.

Anlass der Planaufstellung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt hat am 21.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Antoniusquartier“ gefasst. Auf der ca. 2,95 ha großen Fläche, die sich größtenteils in Gemeindeeigentum befindet, sollen in erster Linie Grundstücke für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, aber auch Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke gebildet werden, so dass im Quartier ca. 111 bis 136 Wohneinheiten entstehen können.

Das Gewann „Antoniusweg links“ zwischen Antoniusweg und Brühler Weg ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der derzeit betriebenen Fortschreibung jedoch bereits als neu geplante Wohnbaufläche vorgesehen. Dies wird auch bedingt durch die Lage zwischen dem Neubau der B 535 und den umgebenden Wohnbauflächen, die eine optimale Nutzbarkeit für die Landwirtschaft bereits heute einschränken. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in Plankstadt und Schwetzingen sprechen ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich. Aufgrund der am Ende des Antoniusweges und des Brühler Weges bereits vorhandenen Geschosswohnungsbauten ist der Neubau weiterer Mehrfamilienwohnhäuser auch städtebaulich vertretbar. Für eine gute Durchmischung des neuen Quartiers sollen auch kleinere Reihen- und Doppelhausgrundstücke gebildet werden.

Die Beteiligung weniger Privater an dem Baulandentwicklungsverfahren ermöglicht eine schnelle zeitliche Umsetzung. Dieses Zeitersparnis ist von Bedeutung, weil in Plankstadt schnell neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Für eine soziale Ausgestaltung und zeitnahe Bebauung ist es wichtig, dass sich die Flächen bereits größtenteils im kommunalen Besitz befinden. Auf der ca. 2,95 ha großen Fläche können ca. 8 Grundstücke für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern, ca. 23 Reihenhausgrundstücke, ca. 14 Doppelhausgrundstücke und 2 Einzelhausgrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser gebildet werden. Das vorrangige Ziel der Planung ist somit die Schaffung von Bauflächen für preisgünstigen Wohnraum.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Gemeinde Plankstadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Antoniusquartier“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzbarkeit zu schaffen und damit das bestehende Wohngebiet nach Westen zu erweitern. Die Planung verfolgt das Ziel, für die im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbauflächen Baurecht zu schaffen, da an dieser Stelle ein städtebaulich wie auch ökologisch und infrastrukturell geeignetes Gebiet entwickelt werden kann.



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Antoniusquartier“ gemäß § 10a BauGB

Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme erfolgt überwiegend auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Lage unmittelbar zwischen B 535 und dem bestehenden Siedlungsrand ist ökologisch sinnvoll und im Landschaftsraum unkritisch. Es werden keine naturnahen, ökologisch wertvollen Flächen beansprucht und aufgrund der isolierten Lage zwischen den vorhandenen intensiven Nutzungen werden auch indirekte Auswirkungen minimiert.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung dieser vergleichsweise konfliktarmen Fläche. Zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sowie als schutzgutübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu/r Erhaltung von Gehölzstrukturen, Mindestbegrünung, Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Begrenzung der Versiegelung, Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser, Bepflanzung von Stellplatzanlagen und passiven Schallschutzmaßnahmen formuliert.

Bei den Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter wird aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet andererseits eine Minderung auf ein unerhebliches Maß erreicht, sodass keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Für das Schutzgut Pflanzen wird sich aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet die ökologische Wertigkeit sogar deutlich erhöhen, was im Sinne eines schutzgutübergreifenden Ersatzes auch dem Schutzgut Boden zugutekommt.

Da aber beim Schutzgut Boden die Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status Quo zunehmen, reichen die internen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht aus, um die mit dem Verlust der freien Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts zu kompensieren.

Für das Schutzgut Boden ist ein gleichartiger Ausgleich des Verlustes an freier Bodenfläche im Sinne des BNatSchG ohnehin nur durch Entsiegelungen in gleicher Dimension zu erreichen. Alternativ wären externe Ausgleichsflächen von mindestens 1,28 ha auf intensiv genutzten Ackerflächen notwendig, um den Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend vollständig ersetzen zu können. Da Flächen mit diesen Voraussetzungen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, muss in der baurechtlichen Abwägung über die Zulässigkeit des Eingriffs festgestellt werden, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht vorgehen und die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen eine zwar nicht vollständige, aber angemessene Kompensation sicherstellen.

Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Das Bebauungsplanverfahren „Antoniusquartier“ wurde im Normalverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 21.11.2016 gefasst und am 01.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Antoniusquartier“ gemäß § 10a BauGB

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat stattgefunden. Den Bürgern wurde durch Offenlage (vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, veröffentlicht am 03.08.2017) Gelegenheit geboten vom 10.08. bis zum 07.09.2017 zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Ferner wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.08.2017 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 11.09.2017 aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2017 beraten und beschlossen. In der Sitzung am 18.12.2017 beschloss der Rat auch, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 18.01.2018 gebeten, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen abzugeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.01.2018 in der Zeit vom 19.01.2018 bis einschließlich zum 19.02.2018.

Alle eingegangenen Anregungen der Bürger und Behörden wurden hierzu ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2018).

In der Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2018 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert; die Änderung war jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht rechtskräftig. Der Bebauungsplan kann auch vor der Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht werden und damit inkrafttreten, wenn nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die hierfür gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erforderliche Genehmigung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis wurde mit Schreiben vom 11.06.2018 erteilt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am XX.07.2018 ist der Bebauungsplan „Antoniusquartier“ somit in Kraft getreten.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten:

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.



**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
„Antoniusquartier“ gemäß § 10a BauGB**

Die eingeschränkte Nutzbarkeit für die Landwirtschaft, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in Plankstadt und Schwetzingen sprechen für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich. Aufgrund der am Ende des Antoniusweges und des Brühler Weges bereits vorhandenen Geschosswohnungsbauten ist der Neubau weiterer Mehrfamilienwohnhäuser auch städtebaulich vertretbar.

Die Beteiligung weniger Privater an dem Baulandentwicklungsverfahren ermöglicht eine schnelle zeitliche Umsetzung. Dieses Zeitersparnis ist von Bedeutung, weil in Plankstadt schnell neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Das vorrangige Ziel der Planung ist somit die Schaffung von Bauflächen für preisgünstigen Wohnraum.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind daher aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar.