LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN
TEILORT FLEHINGEN

ANLAGE 3

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"Senioren-Wohnpark Alte Mühle Flehingen"
(Sägemühle 1. Änderung)

Vorentwurf der Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 28.07.2015/b/kah

RAUSCHMAIER Ingenieure GmbH
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRAßE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON 07142-9532-0

Entwurf der Begründung ausgearbeitet:
(Abwägung der frühzeitigen Beteiligung ergänzt)
Bietigheim-Bissingen, den 01.12.2015/c/kah

RAUSCHMAIER Ingenieure GmbH

Begründung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 26.04.2016/b/kah

RAUSCHMAIER Ingenieure GmbH

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 05.07.2016/kah

RAUSCHMAIER Ingenieure GmbH

ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 22.11.2016/a/kah
/05.02.2017/18.07.2017/a/26.09.2017/a

RAUSCHMAIER Ingenieure GmbH

Anlagen

Anlage 3.1	Umweltbericht
Anlage 3.2	Lärmgutachten vom 12.06.2015
Anlage 3.3a,b	Bodengutachten vom 15.09.2015 und Ergänzung vom 29.01.2016
Anlage 3.4	Artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.11.2016, Ergänzung 25.08.2017
Anlage 3.5	Endbericht der Fledermausuntersuchung vom 23.10.2016/31.01.2017
Anlage 3.6	öffentlich-rechtlicher Vertrag mit Anlage Artenschutzmaßnahme „Graues Langohr" Seniorenwohnpark Flehingen18.08./23.08./06.09.2017

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit der endgültigen Aufgabe der Holzverarbeitung Braxmeier und Krauth, wurden die Flächen des ehemaligen Sägewerks nicht mehr genutzt. Der Eigentümer plant die Flächen an ein Sozialwerk zu veräußern, welches dort ein Seniorenzentrum mit kleinen, einzeln stehenden Wohngebäuden, einem Alten- und Pflegeheim und den zugehörigen Sozialeinrichtungen erstellen möchte. Die Gemeinde unterstützt die Planungen aus folgenden Gründen:

- Es kann etwas für den Wohnbedarf der älteren Generation getan und so die Siedlungsstruktur dem demografischen Wandel angepasst werden,
- Es gibt die Möglichkeit die historischen Mühlengebäude wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und so zu erhalten,
- Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Zufahrtssituation für eine weitere gewerbliche Nutzung suboptimal, es stehen im gemeinsamen Gewerbegebiet deutlich besser geeignete Flächen zur Verfügung,
- Die landschaftlich sehr reizvolle Lage kann mit einem Seniorenanlage deutlich besser genutzt werden,
- In der Umgebung sind bereits Wohnnutzungen vorhanden (nordöstlich Wohngebiet Hälde),
- Die Ortseingangssituation kann deutlich aufgewertet werden und stellt einen nicht zu unterschätzenden Imagegewinn für den Ortsteil dar.



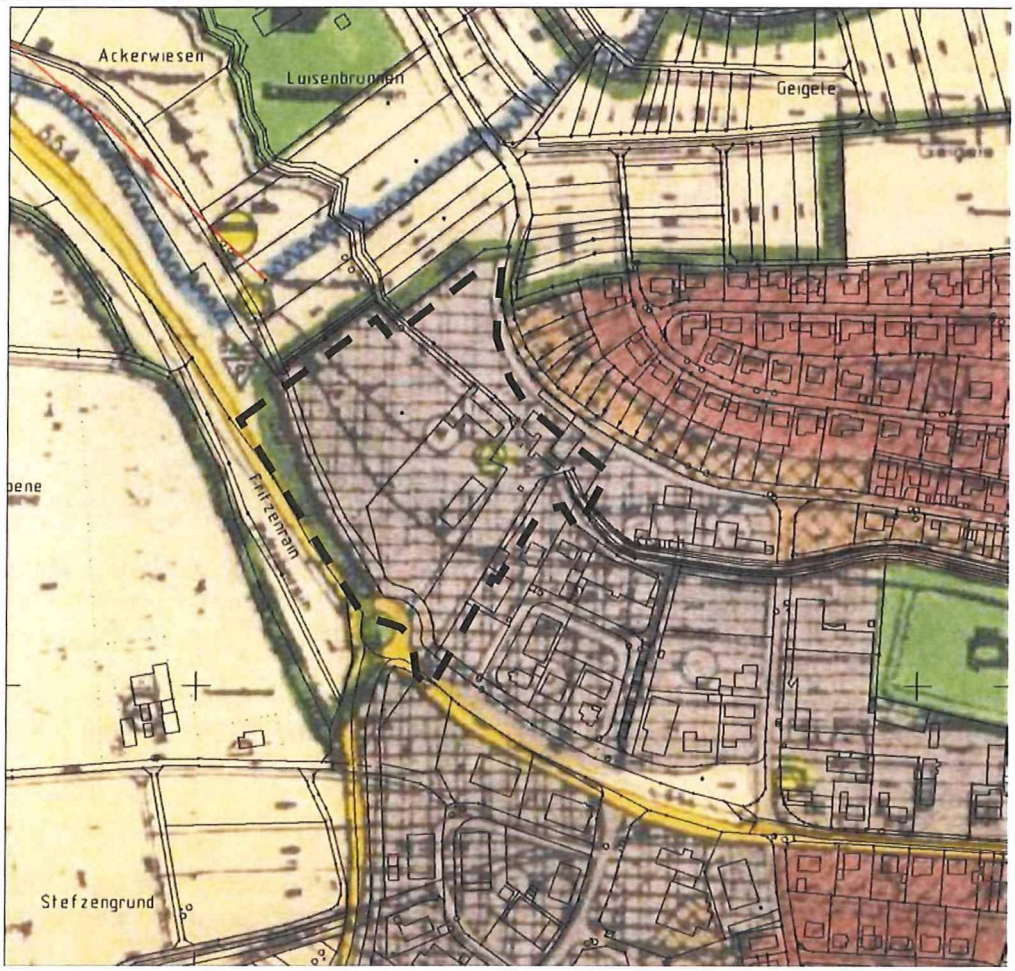
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Um die Ziele zu erreichen sind geringfügige Änderungen des seit 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Diese betreffen im Wesentlichen die Nutzung, die von Gewerbegebiet in Sondergebiet Seniorenzentrum geändert werden musste.

Beschleunigtes Verfahren

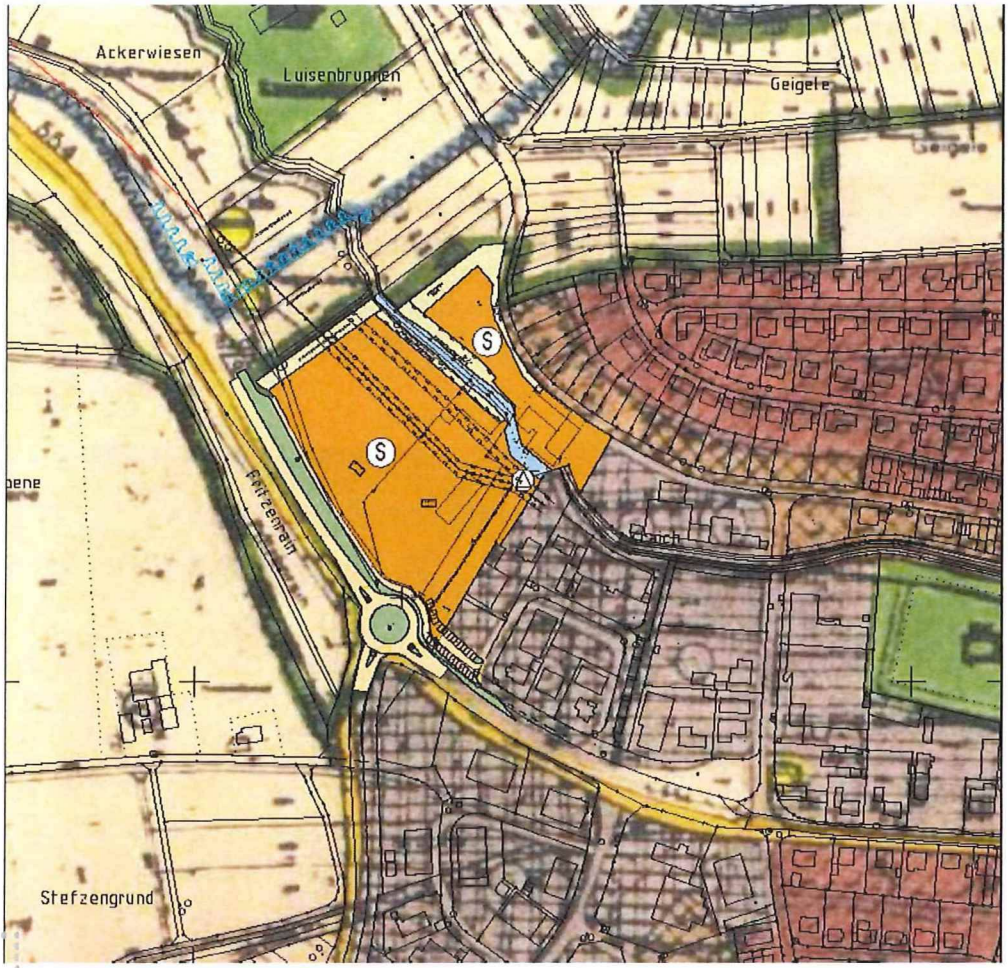
Das beschleunigte Verfahren wurde auf Wunsch des Baurechtsamtes trotz der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und trotz der Unterschreitung der Schwellenwerte der baulichen Nutzung nicht gewählt, weil der westliche Teil der Flächen, der früher als Holzlager und Containerstandort genutzt wurde, sich als bisher unüberbauter Bereich am Ortsrand darstellt und schon wieder den Charakter einer Wiese habe.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Die Flächen sind in der am 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gewerbliches Bauland enthalten. Verzeichnet sind eine Umspannstation, eine Freileitung und der Abwasserkanal. In der Nachbarschaft sind das Landschaftsschutzgebiet, eine wertvolle Bachvegetation und geplante gemischte Bauflächen vermerkt. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht erwähnt.

Ursprünglich war vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Da das Baurechtsamt eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht für rechtssicher hielt, wurde der Flächennutzungsplan geändert. Der Aufstellungsbeschluss hierzu gefasst und das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Es umfasst folgende Änderung:



Statt den bisher ausgewiesenen gewerblichen Flächen innerhalb des Bebauungsplans Sägemühle soll entsprechend den Planungen ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Gewerbebrache wird in einen Senioren-Wohnpark umgewandelt.

Soll der BP vor Wirksamkeit der FNP-Änderung rechtskräftig werden, muss er genehmigt werden. Die Genehmigung kann nur nach Lösung der artenschutzrechtlichen Problematik mit der Fledermaus Graues Langohr erteilt werden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Flächen sind derzeit, soweit sie bebaut oder als teilweise sporadischer Holzlagerplatz genutzt werden, Durch den seit dem 20.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sägemühle" erfasst. Die benachbarten Flächen sind:

nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bauerbach- und Kraichbachtal" vom 05.06.1991 an,

nordöstlich befindet sich die Gochsheimer Straße und anschließend unüberplante Flächen des Innenbereichs, die als gemischt Bauflächen vorgesehen sind, daran anschließend liegen Flächen des als reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich „Hälde", rechtsverbindlich seit dem 19.10.1984.

südöstlich ist das Grundstück 8174 in einem Teilbereich dem unüberplanten Innbereich zuzuordnen und anschließend durch den Bebauungsplan „Bei den elf Vierteln" erfasst, der eine beschränkt gewerbliche Nutzung vorsah. Südlich der Kraich sind die Flächen durch den seit dem 28.10.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bolenzer Graben 1. Änderung" erfasst, der hier eine gewerbliche Nutzung vorsah. Die Änderung der Flächen zu einer

eingeschränkt nutzbaren gewerblichen Fläche durch den Bebauungsplan „Bolenzer Graben 2. Änderung" ist mittlerweile erfolgt. Daran anschließend liegen weitere gewerblich oder eingeschränkt gewerblich nutzbare Flächen, die durch den Bebauungsplan „Am Bolenzer Graben" rechtsverbindlich seit dem 25.03.1983 erfasst sind,

südwestlich grenzen die Verkehrsflächen der Landesstraße L 554 an, die im südlichen Bereich durch den am 06.05.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße Flehingen" ergänzt wurden. Die Flächen der Straße und deren Randbereiche liegen größtenteils ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet „Bauerbach- und Kraichbachtal" vom 05.06.1991.

5. GELTUNGSBEREICH

5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sägemühle" und weicht nur an einer Stelle von ihm ab, um das ebenfalls im Eigentum der ehemaligen Holzverwertung stehende Flurstück 3067/2 einzubeziehen, das bereits durch den Bebauungsplan „Bolenzer Graben 1. Änderung" als gewerbliche Fläche ausgewiesen worden war und nun ebenfalls Sondergebiet wurde. Da es sich um den Bestand einer historischen Mühle handelt, gehören hierzu auch die Flächen der Kraich. Der Geltungsbereich beträgt etwa 3,3 ha. Er verläuft im Norden und Südosten an den Flurstücksgrenzen, im Südwesten ist die bestehende Böschungsunterkante der L 554 und beim Kreisverkehr die geplante Böschungsunterkante die Grenze, da hier beides Mal die Entwässerung als offene Gräben festgesetzt wurden.

5.2 Der größte Teil der Flächen ist im Eigentum der Holzverwertung und mit den entsprechenden Gebäuden bebaut oder als Lagerfläche genutzt. Die nördlichen Teile wurden als Holzlager genutzt und sind ansonsten Reserveflächen. Geringe Restflächen sind in öffentlichem Eigentum (Kraich und Feldweg der Gemeinde und Böschungsflächen der L 554 des Landes).

5.3 **Landschaftsschutzgebiet**: Die Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde bisher noch nicht angepasst, sodass es so aussieht, als ob (geringe) Teile des Bebauungsplanes entlang der Landesstraße durch die LSG Verordnung erfasst wären. Hier ergibt sich allerdings zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Abweichung, der Geltungsbereich entspricht an dieser Stelle exakt dem des jetzigen Bebauungsplanes. Geändert wurde lediglich die Nutzung von GE in SO und die Reduzierung der Gebäudehöhen von 8,5 auf 6,5 m. Abgesehen davon, dass diese Änderung sicherlich auch für das Landschaftsbild eine deutliche Verbesserung darstellt, wurde bereits mit Schreiben des Landratsamtes vom 17.11.1999 Az.: 51.511 eine entsprechende Befreiung erteilt:
„Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 20.04. 1999 wurde festgestellt, dass der Weg, der ausweislich der Karten gleichzeitig Landschaftsschutzgebietsgrenze ist, vor Ort tatsächlich nicht vorhanden ist. Die Schutzgebietsgrenze kann daher vor Ort nicht mehr genau nachvollzogen werden. Demgegenüber ist die Grenzziehung des Bebauungsplanes, die sich am real existierenden Feldweg orientiert, jederzeit nachvollziehbar. Für die geringfügige Inanspruchnahme des LSGStreifens zwischen fiktiver, jedoch nicht mehr feststellbarer Schutzgebietsgrenze und dem real vorhandenen Feldweg (dieser Teilbereich wird in den Bebauungsplan einbezogen) wird die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 8 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung in Verbindung mit § 63 Naturschutzgesetz hiermit erteilt Es handelt sich hierbei um eine Fläche von untergeordneter Bedeutung, für die die Grenzziehung wie oben erwähnt ohnehin problematisch ist. Aus diesem Grund konnte die naturschutzrechtliche Befreiung zur Inanspruchnahme dieses Streifens im Rahmen des Bebauungsplanes erteilt werden."
Der angesprochene Feldweg wurde vor einigen Jahren im Zuge des Baus des Regenrückhaltebeckens auf den nördlich anschließenden Flächen wiederum verändert und verläuft heute in etwa auf dem Katasterflurstück, welches dafür gebildet worden war. Die Fläche

dazwischen wird heute als Pferdekoppel genutzt, einzelne Reste der gewerblichen Nutzung (Holzlagergestelle) zeugen noch von der früheren Nutzung als Lagerplatz des Sägewerkes. Da die grundsätzliche Einschätzung bestehen bleibt, dass ein schmaler Streifen zwischen Bebauung und Fahrbahnrand der Landesstraße für die Gesamtheit des etwa 139,4 ha großen Landschaftsschutzgebietes unbedeutend ist, wurde davon ausgegangen, dass auch der Befreiungstatbestand Bestand hat.

6. FESTSETZUNGEN

Den Festsetzungen lagen erste städtebauliche Vorüberlegungen zugrunde. Eine Detailplanung soll erst erfolgen, wenn die wirtschaftlichen Bedingungen abgeklärt und die rechtlichen Voraussetzungen durch die Bebauungsplanänderung geschaffen sind.



Mittlerweile wurden die Überlegungen weiter entwickelt. Die sehr große Nachfrage aufgrund des Bebauungsplanverfahrens und die Wünsche möglicher Nutzungsinteressenten machten Überarbeitungen erforderlich. Auch die Fragen der Erschließungsplanung konnten weiter detailliert werden.



ageplan M 1:1000

Änderungen der Festsetzungen

Größere Änderungen gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich. Sie betrafen vor allem die Art der baulichen Nutzung, die von Gewerbegebiet in Sondergebiet Seniorenwohnen geändert wurde.

Außerdem wurde die Baugrenze im Nordwesten geringfügig erweitert, um die angedachten seniorengerechten Häuschen und das Pflegeheim ermöglichen zu können.

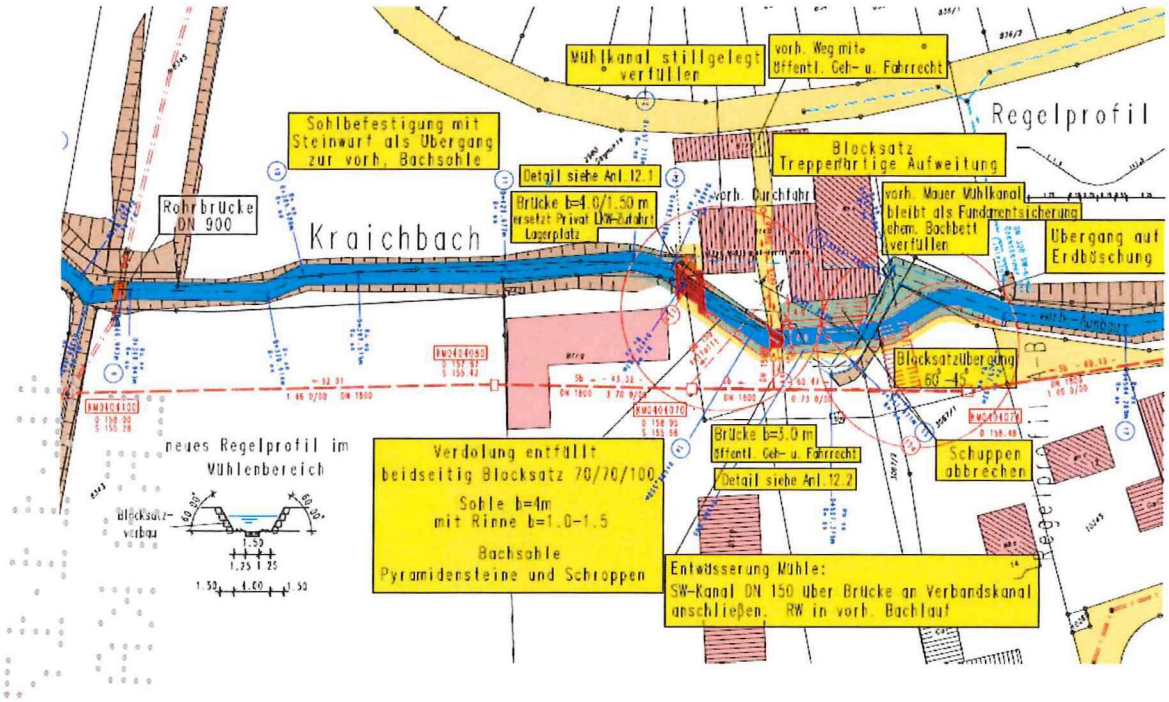
Die Nutzungsmaße der Flächen nördlich der Kraich wurden angehoben, um die geplanten Nutzungen als Pflegeheim bzw. als Wohnheim für Pflegekräfte auch zu ermöglichen, wenn die direkt benachbarten Flächen als Grünflächen erhalten werden müssen und daher z.B.

zur Grundflächenzahl nicht herangezogen werden können. Von der Möglichkeit des § 17 Abs.2 BauGB wurde daher Gebrauch gemacht, auch weil die Nutzungsmaße der Flächen südlich der Kraich reduziert wurden.

Die Gebäudehöhen und die Nutzungsmaße südlich der Kraich wurden deutlich reduziert, weil nur eingeschossige Gebäude vorgesehen sind und eine aufgelockerte Bebauung entstehen sollte.

Der bisherige Feldweg wurde als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

Angepasst wurden auch die Wasserflächen der Kraich, diese wurden vor etwa fünf Jahren renaturiert, indem die vorhandenen Verdolungen im Bereich der Mühle entfernt und der Kraich ein neues, durchgängiges Bett gegeben wurde.



hypothetische Gemengelage:
Durch die faktische Wohnnutzung im Sondergebiet Seniorenzentrum und die südöstlich benachbarte Festsetzung als uneingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet könnte es planerisch zu Konflikten kommen. Faktisch sind diese derzeit nicht gegeben, weil die vorhandenen Gewerbebetriebe bereits mischgebietstypisch sind.

Flst 3067 ist derzeit nicht gewerblich genutzt, sondern wird als Wiese genutzt. Es war als Reservefläche der nördlich ehemals vorhandenen Metalldreherei gedacht. Die Gemeinde bemüht sich um den Erwerb, vor allem auch, weil dadurch die Zufahrtssituation verbessert werden kann und weitere Parkplätze möglich sind.

Flst 3067/1 beherbergte im südlichen Teil die ehemalige Metalldreherei, deren Gebäude noch vorhanden sind. Das Gewerbe selbst wurde vor kurzem abgemeldet. Eine Nachnutzung ist derzeit nicht in Sicht, wäre aber auch weitgehend unproblematisch, weil die Wände zum Wohnen hin nahezu geschlossen ausgebildet wurden.
Der nördliche Teil des Grundstücks beherbergt ein Wohngebäude sowie einen Stall für die (Hobby-) Pferdehaltung.

Beide Flst liegen im Bebauungsplan „Bolenzer Graben 1. Änderung". Dieser wurde als Bebauungsplan „Bolenzer Graben 2. Änderung" so geändert, dass dort eine auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkte gewerbliche Tätigkeit weiterhin möglich ist. Dies entspricht dem Bestand und den unmittelbar östlich benachbarten Festsetzungen.

Flst 10248 beherbergt ein Wohngebäude und mehrere größere Garagengebäude in denen Geräte und Maschinen für einen Forstbetrieb gelagert werden. Auf dem Gelände selbst finden keine lärmintensiven Arbeiten statt, diese finden vor Ort im Wald statt.

Flst. 10250 beherbergt ein Wohn- und Geschäftshaus für einen Raumausstatter. In den Geschäftsräumen im Erdgeschoss werden Bodenbeläge und Tapeten als Musterkollektionen feil geboten. Auch hier werden die Materialen und Gerätschaften vorwiegend gelagert, die eigentlichen Arbeiten finden auf den Baustellen statt.

Flst 10251 beherbergt neben einem reinen Wohngebäude einen Betrieb der Dreh- und Frästechnik. Dieser ist noch in Betrieb. Die geringe Größe und die Tatsache, dass die Toröffnungen Richtung Osten orientieren und die relativ große Entfernung zu den Seniorenwohnungen, lassen vermuten, dass auch hier die Mischgebietswerte eingehalten werden können.

Flst. 10245 und 10247 liegen in einem auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiet. Die entsprechenden Bestimmungen Flächen des Bebauungsplanes „Am Bolenzer Graben" lauten: GE/e: Gewerbebetriebe aller Art soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Die tatsächlichen Nutzungen auf Flst 10245 ist ein Handwerksbetrieb der Heizungs- Lüftungs- Sanitärtechnik, der hier ebenfalls vorwiegend Materialien lagert und Fahrzeuge abstellt, solange sie auf den externen Baustellen nicht benötigt werden. Auch hier ist ein reines Wohngebäude vorhanden. Auf Flst. 10247 befindet sich eine kleine Kfz-Werkstatt, eine Bushalle für ein Reiseunternehmen und weitere Wohnungen.

Flst. 8174 beherbergt die Flächen der ehemaligen Spedition Oharek an der Gochsheimer Straße. Sie werden derzeit als Containerlagerplatz genutzt. Durch den Auszug der Spedition in das interkommunale Industriegebiet, sind auch von dieser Seite aus keine Konflikte mehr gegeben. Die Flächen sind dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen, planerisch ist angedacht, auch diesen Bereich eher einer gemischten Nutzung zuzuführen. Hierzu sind aber noch weitere Gespräche mit dem Eigentümer erforderlich.
Die östlich anschließenden Teilflächen sind durch den Bebauungsplan „Bei den elf Vierteln" erfasst, hier ist ein beschränktes Gewerbegebiet (auf rauch- und rußlose Betriebe) festgesetzt, Ziel war es bereits damals, die Belange des Gewerbes und des Wohnens aufeinander abzustimmen.
Der südwestlich gelegene Aussiedlerhof ist weit genug entfernt, um keine Konflikte zu ergeben.
Die Flächen des südlich der L 554 gelegenen Gewerbegebietes „Brückle" sind ebenfalls weit genug entfernt und im unmittelbaren Anschluss auch nur als Lager- bzw. Parkplatz genutzt, sodass auch von dieser Seite aus keine unzumutbaren Emissionen zu erwarten sind.
Nördlich der Gochsheimer Straße sind gemischt genutzte Flächen angedacht gewesen, die sich aufgrund der Hanglage aber nur als Wohnbebauung eignen und von den oberhalb liegenden Eigentümern auch schon teilweise in die Gartennutzung einbezogen wurden. Die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes „Hälde" sind als reines Wohngebiet ausgewiesen.
Das sich in nördlicher Richtung befindende Freibad, welches derzeit zum Naturerlebnisbad umgebaut wird, ist weit genug entfernt, um keine unzumutbaren Immissionen zu verursachen.

Baugrund / Altlast
Das Gelände wurde aufgefüllt um die Überschwemmungsgefahr zu mildern. Die Massen sind nicht ausreichend dokumentiert worden, sodass sich der Verdacht ergab, dort könnte auch Brandschutt entsorgt worden sein. Die Flächen wurden auf Altlasten untersucht und bis auf geringe Flächenanteile sind die Werte innerhalb der Grenzwerte. Das entsprechende Gutachten liegt als Anlage 3.3 der Begründung bei.
Eine Baugrunduntersuchung ist vom neuen Eigentümer entsprechend den geplanten Bauwerken vorzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist dabei nicht mit unlösbaren Schwierigkeiten zu rechnen

Artenschutz
Bezüglich des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vom November 2015 erstellt, die den Verdacht auf seltene Fledermausarten ergab. In einer umfangreichen Untersuchung konnte das graue Langohr als Brutplatz festgestellt werden. Die entsprechenden Untersuchungen liegen als Anlage 3.4 und 3.5 der Begründung bei.
In einem öffentlich rechtlichen Vertrag, der als Anlage 3.6 der Begründung beiliegt, wurden die entsprechenden Maßnahmen (Quartiererhalt, Maßnahmen im Gebiet selbst, Anforderungen an ein Ersatzquartier etc.) soweit das zum derzeitigen Zeitpunkt möglich ist, vereinbart. Natürlich handelt es sich hierbei um eine Daueraufgabe, die Maßnahmen sind je nach Reaktion der Fledermäuse anzupassen und zu verändern.

Außerdem wurden mehrere alte Bäume mit Höhlenquartieren festgestellt, die sich mehrheitlich entlang des Kraichbaches befinden und ohnehin erhalten werden sollten. Ein Teil der Bäume liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich ein Baum liegt inmitten der Baufläche. Hier wird noch geprüft, ob er erhalten und die geplante Straßenfläche geringfügig verschoben werden kann oder die Höhlen durch Nistkästen ersetzt werden müssen.

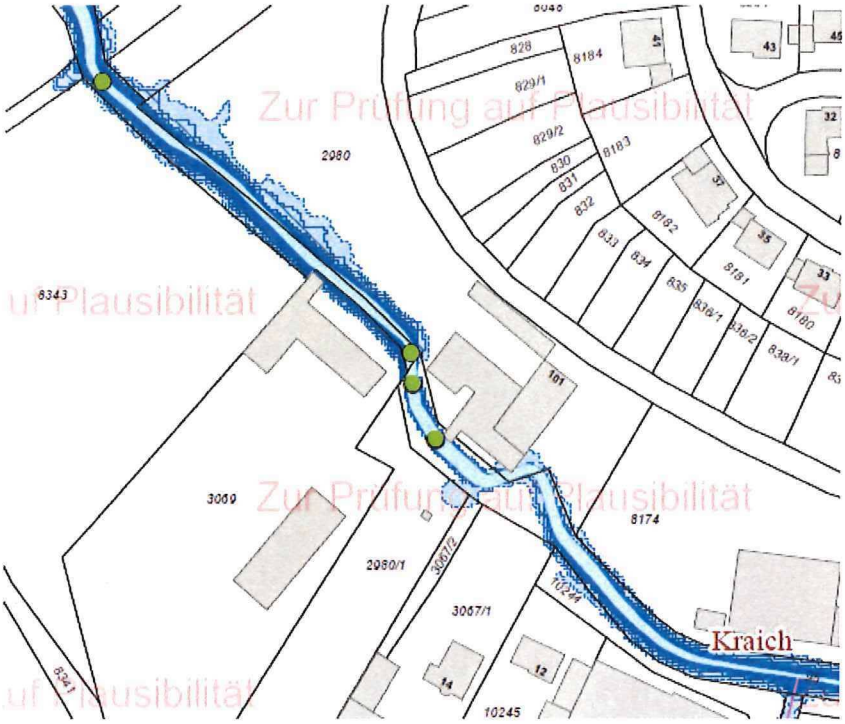
Besondere Biotope

Die unverbauten Bachabschnitte der Kraich sind als Biotop gemäß § 32 NatSchG geschützt, deren genaue Lage noch vermessungstechnisch eingemessen werden muss, weil sich durch die Gewässerdynamik eine Abweichung von den Flurstücksgrenzen ergeben hat. Dies ist aus den nicht georeferenzierten Plänen für die Beseitigung der Bachverdolung zu entnehmen.

Verkehrslärmemissionen

Die Lärmemissionen der L 554 wurden durch ein Gutachten untersucht, die entsprechenden passiven Schutzmaßnahmen im Textteil festgesetzt. Da nun erstmals eine genaue Untersuchung vorlag (und nicht nur eine ungefähre Übertragung anderer Ergebnisse, bzw. eine nur ungenaue Schätzung der Verkehrsmenge und des Lkw-anteils) konnte der Schallschutzbereich von V auf III reduziert werden. Das entsprechende Gutachten liegt als Anlage 3.2 der Begründung bei.

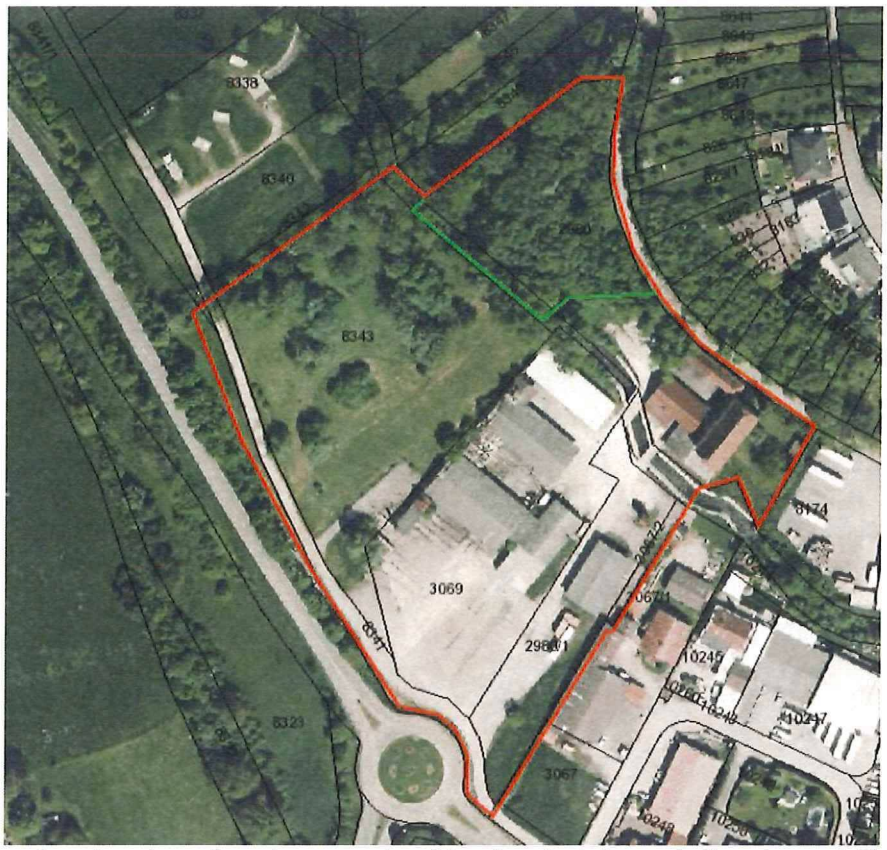
Hochwassergefahrenkarte
Die genaue Abgrenzung des Überschwemmungsbereichs ist noch zu ermitteln. Anhand der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte kann jedoch gesagt werden, dass sich der Bereich auf den unmittelbaren Bachbereich beschränkt und jedenfalls deutlich innerhalb des als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs bewegt.



Forst

Auf den Flächen nördlich der Kraich hat sich auf dem heute noch teilweise erkennbaren Holzlagerplatz eine Gehölzvegetation entwickelt, die vom Forstamt als Wald eingestuft wird. Im Lageplan sind noch die betonierten Fahrspuren erkennbar, die damals vorhandenen Holzabfälle (Rindenmulch) sind mittelweile verrottet und dienten den Gehölzen als Boden. Größere Bäume sind an der Westseite vorhanden, sie dienten schon immer der Eingrünung des Geländes. Die Flächengröße muss noch genauer ermittelt werden scheint aber knapp über dem Grenzwert von 2000 m² zu liegen.





Nach intensiver Auseinandersetzung und wohlwollender Interpretation der rechtlichen und formalen Festsetzungen und unter Zurückstellung fachlicher Belange kommt der Naturschutz (beim Landratsamt) zum Ergebnis, dass eine Aufforstung auf dem Flurstück 299 in Oberderdingen möglich ist, wenn der im nördlichen Teil vorhandene Offenlandbiotop seinen Charakter nicht verliert. Damit kann eine Fläche von ca. 3000 qm aufgeforstet werden. Das verbleibende Flächendefizit kann monetär durch Aufwertungsmaßnahmen beglichen werden. Die Aufforstungsgenehmigung wurde mittlerweile erteilt.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Bilanzierung ergibt keine größeren Änderungen weil die Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Zustand geringfügig sind. Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung ist zu erwarten, dass die angenommenen Nutzungsmaße nicht ausgeschöpft werden und sich eine tatsächliche Verbesserung ergibt.

Die sich aus der Aufforstung ergebenden Ökopunkte wurden dem Ökokonto der Gemeinde nicht gutgeschrieben.

Der Umweltbericht liegt als Anlage 3.1 der Begründung bei.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt seit historischer Zeit von der Gochsheimer Straße aus. Dieser Anschluss wurde im Zuge der Renaturierung der Kraich aufgegeben und durch eine kleine aber LKW-taugliche Brücke ersetzt (Bewirtschaftungsbrücke ca. 3,5 m breit: SLW 16 to, LKW-Brücke / schräge Brücke ca. 4 m breit: SLW 30 to). Diese soll aber nur als Notzufahrt dienen, denn es ist nicht sinnvoll mehr Verkehr auf die Gochsheimer Straße zu bringen und vor allem durch das Gelände der Pflegeeinrichtungen.
Die Erschließung der Seniorenhäuschen soll wie bisher schon über die Zufahrt der Straße Am Bolenzer Graben erfolgen, die mit 5 m Breite ausreichend für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ist. Sollte es der Gemeinde gelingen, das anschließende gewerbliche Flurstück freihändig erwerben zu können, dann sind hier auch eine breitere Zufahrt möglich. Die weitere Erschließung ist über den begleitenden Feldweg vorgesehen, der zu diesem Zweck geringfügig erweitert werden wird. Die innere Erschließung ist über schmale Wohnwege vorgesehen, die weniger dem Verkehr dienen, sondern vor allem eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten sollen. Sie sind in ihrer Lage bewusst nicht festgelegt, um flexibel auf die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen aus dem Naturschutz reagieren zu können.

Sämtliche internen Erschließungsmaßnahmen werden von zu bildenden Genossenschaft, an der die Gemeinde Mitglied werden wird, erbracht. Dadurch kann die notwendige Flexibilität aber auch die dauerhafte Gewährleistung der Funktionsfähigkeit gesichert werden. Detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan konnten daher entfallen.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Das Energieversorgungskonzept wird offen gehalten (klassisch, BHKW, Nahwärme, innovativ-neu). Derzeit wird ein BHKW vom Bauplaner vorgesehen.

Die EnBW prüft Verlegung der Stromleitungen und der vermutlich kundeneigenen Umspannstation auf dem Gelände. Außerdem wird von der EnBW ein Konzept für Energieversorgung (Gebäude-Energie-Management) entwickelt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Gemeinde und wird zur Zeit geprüft und geplant. Die Erschließung der Mühle und des Seniorenheims erfolgt durch einen neuen Ring in der Straße zum Schwimmbad (Gochsheimer Straße). Die Bungalows werden über eine neue Leitung vom Kreisel aus versorgt, die Wassermengen reichen zur Brandbekämpfung aus.

Das Abwasser muss in Verbandskanal abgeleitet werden, dafür baut Gemeinde einen Übergabeschacht, der Rest erfolgt durcheine interne Erschließung. Das Traufwasser kann direkt der Kraich zugeleitet werden. In diesem Zusammenhang sind auch die bisherigen Stahldurchleitungen durch den Schacht des Abwasserzweckverbandes zu beseitigen.

Bezüglich der Telekommunikation hat die Gemeinde einen Vertrag mit TKT bezüglich Breitbandverlegung, die Telekom ist nur für Hausanschluss zuständig.

8.3 BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) erforderlich. Möglicherweise wäre es vorteilhaft, das Flurstück des Feldweges dem früheren und zukünftigen Bestand anzupassen.

9. FINANZIERUNG

Zusätzliche Finanzmittel für die Erschließungsmaßnahmen sind in geringem Umfang für die äußere Erschließung erforderlich. Die Kosten der inneren Erschließung trägt der Grundstückseigentümer bzw. die zu bildende Genossenschaft.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	3,31	ha	100,00 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen	0,18	ha	5,5 %
Grün- und Wasserflächen	0,51	ha	15,4 %
Bauflächen Sondergebiet	2,62	ha	79,1 %

