

Teil B - 10 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Bürogebäudes mit Parkhaus und Stellplätzen sowie für einen Fahrradweg entlang der Alb geschaffen und eine Durchgrünung im Plangebiet und Eingrünung nach außen sichergestellt werden.

2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan und die diesen ergänzenden örtlichen Bauvorschriften sind im Vollverfahren mit Umweltbericht aufgestellt worden. Der Verfahrensablauf ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 29.09.2021, die Beschlüsse wurden am 07.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Im selben Jahr wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 22.12.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen und am 13.01.2021 erneut ortsüblich bekanntgemacht. Die förmliche Beteiligung für den Entwurf erfolgte darauffolgend bis Februar 2022.

Nach Abwägung wurden schließlich der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan am 23.03.2022 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 31.03.2022 in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan sind ein Umweltbericht und ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt worden, dessen Ergebnisse im Bebau-

ungsplan berücksichtigt sind. Dies betrifft neben den ökologischen Festsetzungen, auch die Eingriffsregelung (mit planexterner Kompensation durch eine Ökokontomaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg) sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebiets insbesondere zugunsten der Vögel (Gehölzrodungszeitpunkt; vogelfreundliche Verglasung), der Fledermäuse (Maßnahmen der Außenbeleuchtung) sowie der Reptilien (Verhinderung der Einwanderung durch Schutzzaun). Darüber hinausgehende, weitere Maßnahmen dienen insbesondere dem allgemeinen Artenschutz, der Grünordnung und der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes. Das Vorhaben wird durch eine ökologische Baubegleitung und ein Monitoring flankiert. Im Gebiet vorliegende Bodenbelastungen sind im Zuge der Baumaßnahme auf ein nutzungsgerechtes Maß zu sanieren.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die bei der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in synoptischer Form bewertet und bei der Planung gemäß der Abwägung berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen thematisieren insbesondere

- ▶ die Forderung einer reduzierten Bebauung und begrünten Querverbindung,
- ▶ die (planexterne) Trassierung im Bereich „Hermann- Löns-Weg West“,
- ▶ die Stellplätze im Plangebiet,
- ▶ die (beachtete) Sicherung des Gewässerrandstreifen,
- ▶ Einzelpunkte im Umweltbericht und in der Biotoptypen- und Bodenbilanzierung, u.a. bzgl. „Feuchtwald“, „Magerwiese“ und der Wertigkeit der Dachbegrünung, sowie die Ausgleichsfläche,
- ▶ (nicht erforderliche) Ergänzungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- ▶ inwieweit ein (allerdings) vor dem Verfahren bestehender Zustand der Artenschutzbewertung und Ausgleichsbilanzierung zu Grunde zu legen ist,
- ▶ die nördlich angrenzende Kleingartenanlage und deren befürchtete Beeinträchtigung.

Die Stellungnahmen und weiteren Planungsüberlegungen führten nach der frühzeitigen Beteiligung zu kleineren Anpassungen der Einzelfestsetzungen (z.B. der

Einzeichnung der zu erhaltenen Bäume in die Planzeichnung), der Begründung und der Hinweise. Außerdem wurden sie bei der Erstellung des Fachbeitrags Schall und des Umweltberichts berücksichtigt soweit erforderlich, unter anderem durch Wechsel des Biotoptyps "Sumpfwald" zu "Feuchtwald" und in der Bewertung der Dachbegrünung.

Nach der Offenlage waren keine Anpassungen der Festsetzungen oder der Bilanzierung mehr erforderlich.

Die detaillierte Art und Weise, wie die eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, sind den Abwägungssynopsen und der Begründung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Der Planstandort ist eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche. Für diese wurde eine standortangepasste Vorhabenplanung entwickelt, auf der die Bebauungsplanung aufbaut.

Vorteilhaft ist, dass für die Umsetzung des Vorhabens keine neue Straße gebaut werden muss, da sie einen bestehenden Erschließungsstich nutzt. Neben Detailänderungen insbesondere in der Grünordnung wurde im Verfahren insbesondere eine Fahrradwegeverbindung entlang der Alb ergänzt.

Die Abwägung mündete in die gewählte Planungsvariante.