

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **ORTSRAND SÜD**

#### **1. Änderung und Erweiterung**

#### **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10a BauGB

*Stand: 15.12.2021*

## 1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Schulgeländes der Zinzendorfschulen und den Neubau einer Schulsporthalle geschaffen werden. Der rd. 0,83 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den südöstlichen Bereich des Schulgeländes der Zinzendorfschulen (Teilfläche des Flst. Nr. 26) sowie die bisher unbebaute Fläche zwischen dem Schulgelände und dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt (Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 72).

Die Zinzendorfschulen beabsichtigen bereits seit einigen Jahren, im südöstlichen Bereich ihres Schulgeländes unter Einbeziehung der noch unbebauten Fläche zwischen dem Schulcampus und dem südlich gelegenen Edeka Markt eine neue Schulsporthalle zu errichten.

Die Erneuerung und Aufwertung der Schulsporteinrichtungen durch den Bau einer zeitgemäßen und großzügigen Schulsporthalle stellt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Bildungsangebotes der Zinzendorfschulen dar. Eine entsprechende Vorplanung der Schulsporthalle liegt bereits vor.

Das bestehende Schulgelände östlich der Mönchweilerstraße auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist weitestgehend überbaut. Für die Erweiterung ist daher eine Einbeziehung des südlich anschließenden Grundstücks Flst. Nr. 72 (Teilfläche) im Eigentum der Gemeinde Königsfeld vorgesehen.

Im Bebauungsplan „Ortsrand Süd“, rechtskräftig seit 22.10.2004 sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Für den beabsichtigten Bau der Schulsporthalle und die Einbindung der Fläche in den Schulcampus, ist eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ erforderlich. Diese und weitere Planänderungen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.

Die ebenso erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Die zu überplanende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 72 ist Gegenstand eines Grundstückstauschs zwischen der Gemeinde Königsfeld und der Brüderunität im Zusammenhang mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsrand Süd II“ zur Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discount- sowie eines Drogeriemarktes. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist in diesem Kontext Geschäftsgrundlage für den Grunderwerbs- bzw. Tauschvertrag.

## 2 Prüfung anderweitiger Standortalternativen

Die Erweiterungsfläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück ermöglicht den Zinzendorfschulen eine standortbezogene Entwicklung ihres Schulcampus. Für die Nutzung im Schulalltag ergeben sich durch die integrierte Lage wichtige Synergien, insbesondere kurze Wege und sichere fußläufige Verbindungen für die Kinder und Jugendlichen.

Der Standort im nahtlosen Anschluss an das Schulgelände bietet insofern sehr gute Voraussetzungen für das Vorhaben. Anderweitige, in ähnlicher Weise geeignete Standortalternativen stehen am Gelände oder im Umfeld der Zinzendorfschulen nicht zur Verfügung und sind daher nicht in Betracht zu ziehen.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### **Umweltprüfung / Umweltbericht**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ortsrand Süd - 1. Änderung und Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Schulcampus mit dem Bau einer Sporthalle geschaffen werden. Ausgewiesen wird hierfür eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Grünflächen (Pflanzbindungen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 8.330 m<sup>2</sup>. Davon werden zukünftig rund 69 % von überbauten / versiegelten Flächen eingenommen und rund 31 % von Grün- und Freiflächen. Am Ostrand des Plangebiets werden zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen Flächen für Pflanzbindungen ausgewiesen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die bebaute / versiegelte Fläche im Plangebiet um rund 0,0798 ha.

Die hierfür neu überplanten Flächen umfassen im Norden des Plangebiets teils bereits bebaute und versiegelte Flächen des vorhandenen Schulgeländes und südlich daran anschließend noch nicht bebaute Flächen des rechtskräftigen BBP „Ortsrand Süd“ (Mischgebiet). An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich längs eines dortigen Bachlaufs wertvolle bachbegleitende Gehölzstrukturen. Dort konnte auch das Vorkommen des Bibers nachgewiesen werden.

Naturschutzrechtlich sind von der Planung Teilflächen eines nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops (Gebüsche feuchter Standorte) und artenschutzrechtlich Lebensräume des streng geschützten Bibers betroffen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Zone III).

Die für die Schutzgüter durch die Realisierung der Planung entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden (...) ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

#### Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt

Rund 72 % der neu überplanten Flächen außerhalb des rechtskräftigen BBP „Ortsrand Süd“, auf dessen Grundlage eine Bebauung unabhängig von der vorliegenden Planung jederzeit möglich ist, umfassen Biotoptypen, die eine geringe / sehr geringe bzw. keine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Dabei handelt es sich um bestehende Bau- und Verkehrsflächen und sonstige Biotoptypen des Siedlungsbereichs, wie rasenartige Wiesenflächen des Schulgeländes, wasserdurchlässige Belagsausbildungen, Lagerflächen, Zierbeete u.ä. Die Überplanung bzw. der teilweise Verlust dieser Flächen ist als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen.

Rund 8 % des Plangebiets umfassen mittelwertige Biotoptypen, die teilweise verloren gehen. Von den teilweise erheblichen Eingriffen sind hauptsächlich eine Baumhecke innerhalb des bestehenden Schulgeländes sowie ältere Baumbestände betroffen.

Hochwertige Biotoptypen (Auwaldstreifen, Gebüsch feuchter Standorte), die teils nach § 30 BNatSchG besonders geschützt sind, gehen in einem Umfang von ca. 342 m<sup>2</sup> verloren. Der überwiegende Teil (803 m<sup>2</sup>) dieser Biotope bleibt jedoch innerhalb des Plangebiets in einer Pflanzbindungsfläche erhalten.

- *Insgesamt können die Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht Seite 23f). Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss deshalb außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. (...).*
  - *Zusätzlich muss für den Eingriff in Flächen eines geschützten Biotops (Gebüsch feuchter Standorte: 272 m<sup>2</sup>) ein gleichwertiger Ersatz außerhalb des Plangebiets geschaffen werden.*

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zum Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, auf welche hiermit verwiesen wird. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung darin genannter

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Beachtung Gehölzrodezeiten, Vergrämung Amphibien, Maßnahmen gegen Vogelschlag, Vermeidung bzw. Verminderung von Lichtverschmutzung und Schutzmaßnahmen für angrenzende geschützte Biotope) sowie CEF-Maßnahmen (Verhängen diverser Nistkästen und eines Fledermausspaltenquartiers, Biotopausgleich zur Schaffung neuer Lebensstätten für Vögel, Amphibien und den Biber), durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

#### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen durch die unvermeidbaren, mit Bauvorhaben verbundenen, vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen. Davon betroffen sind im Gebiet außerhalb des rechtskräftigen BBP „Ortsrand Süd“, auf dessen Grundlage eine Bebauung unabhängig von der vorliegenden Planung jederzeit möglich ist, vorherrschend bereits versiegelte und bebaute Flächen sowie anthropogen überprägte Böden. Der Eingriffserheblichkeit in diese Flächen / Böden ist als unerheblich bis gering einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust mittelwertiger naturnaher Böden in einem verhältnismäßig geringen Umfang (ca. 629 m<sup>2</sup>).

Insgesamt erhöht sich der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand relativ geringfügig um rund 0,0798 ha.

- *Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht Seite 26). Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.(...).*

Für die Schutzgüter Fläche, Grund- und Oberflächengewässer, Klima / Luft, Landschaftsbild, Freizeit / Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch, Wechselwirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Zusammenfassend ergibt sich gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt insgesamt ein vorhabenbedingter Ausgleichsbedarf von 27.941 Punkten.

Davon entfallen 25.117 Punkte auf das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt und 2.824 Punkte auf das Schutzgut Boden / Fläche.

Das entstandene Ausgleichsdefizit wird im Rahmen planexterner Ausgleichsmaßnahmen auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers ausgeglichen.

Entsprechende Maßnahmen wurden vorab mit der unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde abgestimmt und rechtlich über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

#### **4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit der Beschlussfassung in der Sitzung am 18.11.2020 hat der Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsrand Süd“ eingeleitet. Mit Beschlussfassung am 19.05.2021 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen und Anpassung des Planentwurfes hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.10.2021 beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind erneut keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Sämtliche von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt.

Die Stellungnahmen wurden für die Beschlussfassung des Gemeinderates in der „Abwägungsvorlage“ dokumentiert und mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen aufbereitet.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Örtlichen Bauvorschriften.

Die Ergänzungen beschränken sich auf umsetzungsbezogene Hinweise wie

- Präzisierungen der Vorgaben zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Hörnlebach durch Begrenzung der Einleitmengen (Stellungnahme Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz).
- Aufnahme eines Hinweises zur Durchführung eines Vor-Ort-Termins vor Baubeginn zur Abstimmung der Vorgehensweise in Bezug auf den Biber (Stellungnahme Naturschutzbehörde).

Zur Anregung des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, für den Bereich des Hörnlebaches eine Wasserspiegellagenberechnung zur Ermittlung des 100-jährlichen Hochwasserstandes durchzuführen, hat am 08.12.2021 ein Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde, der Fachbehörde und den beteiligten Planungsbüros stattgefunden. Dabei haben sich die Beteiligten auf die folgende Vorgehensweise verständigt:

Zur Prüfung, ob und in welchem Maße die geplante Entwicklung des Gebiets in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ-100) eingreift, wird die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Wasserspiegellagenberechnung für das hundertjährige Hochwasser (HQ100) durch ein Fachbüro durchführen zu lassen.

Sollte sich die Betroffenheit eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bestätigen, wird eine wasserrechtliche Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt.

Mit der vereinbarten Vorgehensweise sind die Voraussetzungen für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gegeben.

Eine vollständige Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Art und Weise, wie die Anregungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den Abwägungsprotokollen:

- Abwägungsprotokoll vom 06.10.2021 zu den Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bzw.
- Abwägungsprotokoll vom 15.12.2021 zu den Stellungnahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens.

Der Gemeinderat hat den Abwägungsvorschlägen in der Sitzung am 06.10.2021 bzw. 15.12.2021 zugestimmt und die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurde in öffentlicher Sitzung am 15.12.2021 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

