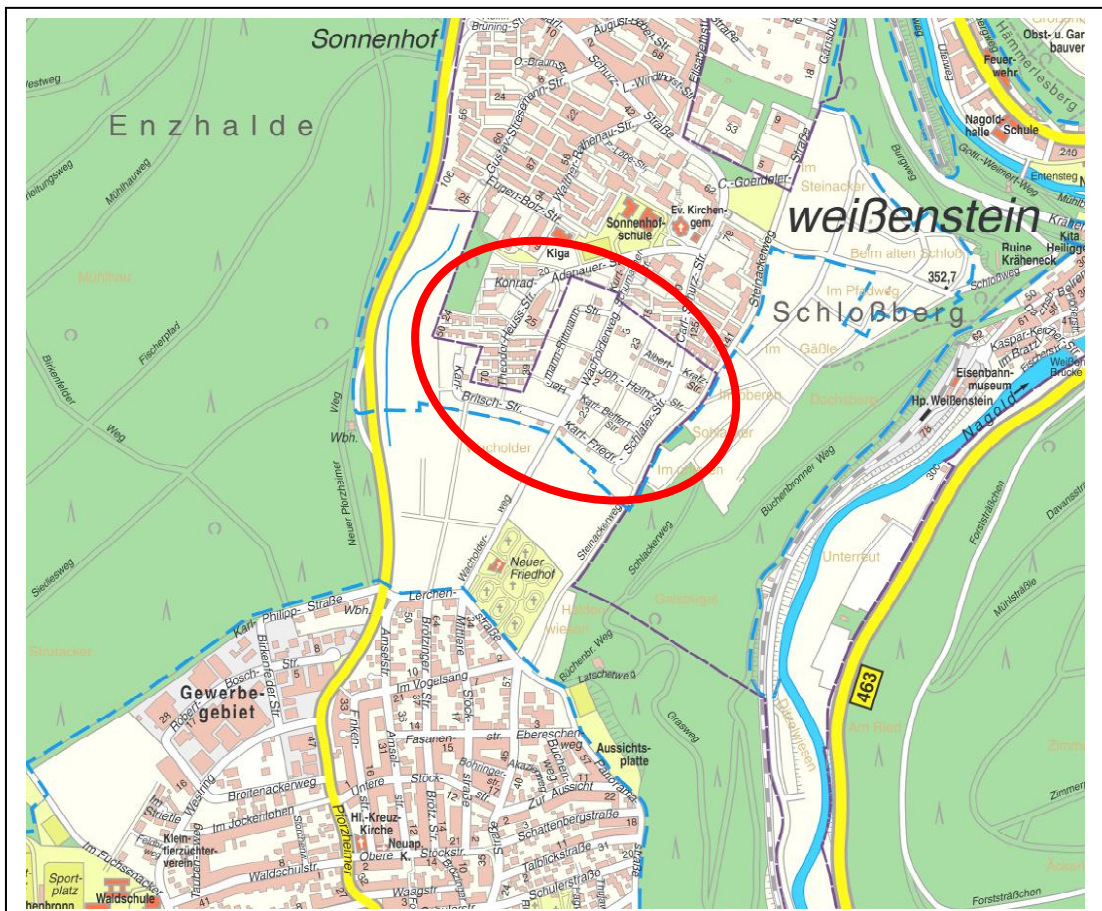


Bebauungsplan

„Wacholder 1. Änderung“ Büchenbronn

- Begründung -



**Begründung mit örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
B. Geltungsbereich	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 3 -
D. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 4 -
1. Entfallende Maßnahmen	- 4 -
2. Neue Ausgleichsmaßnahmen	- 5 -
3. Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen	- 5 -
4. Geprüfte Alternativen	- 6 -
E. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 6 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 6 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Ausschnitt „Wacholder“, wurde am 14.12.2004 als Satzung beschlossen. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wurde auch die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen begonnen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass ein Teil der festgesetzten Maßnahmen nicht realisiert werden kann, da der Erwerb der Grundstücke bzw. alternativ eine langfristige vertragliche Sicherung der Maßnahmen mit den betroffenen Eigentümern abschließend nicht erreicht werden konnte. Bezüglich einer geplanten Maßnahme wurde nach näheren Untersuchungen festgestellt, dass eine Realisierung mit einem unkalkulierbaren Kostenrisiko verbunden und daher fachlich nicht sinnvoll ist.

Gemäß § 135 a (3) S. 3 BauGB entsteht die Erstattungspflicht für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen „mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde“. Daraus ergibt sich, dass Ausgleichsbeträge aller Voraussicht nach nur geltend gemacht werden können, wenn sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden. Können einzelne Maßnahmen nicht hergestellt werden, können Kostenerstattungsbeiträge für den Ausgleich insgesamt nicht erhoben werden.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Ausschnitt „Wacholder“ sollen daher die Festsetzungen zum Ausgleich geändert werden. Bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die abschließend nicht realisiert werden, sollen entfallen. Als Ersatz werden funktional und in Bezug auf den Biotopwert gleichwertige neue Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Zuordnung der neuen Ausgleichsmaßnahmen zu den im Plangebiet erfolgten Eingriffen wird entsprechend wiederholt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll durch seine Änderungen am Bebauungsplan Ausschnitt „Wacholder“ die Grundlage für eine rechtssichere Herstellung und Abrechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liefern. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Wegfall nichtrealisierbarer Maßnahmen und die Festsetzung und Zuordnung der neuen erforderlichen Ausgleichsflächen. Weitere Inhalte des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

B. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Ausschnitt „Wacholder“ einschließlich der entfallenden Ausgleichsmaßnahmen sowie zusätzlich noch die Ausgleichsmaßnahmen, die neu festgesetzt und zugeordnet werden.

Bezüglich der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die beigelegten Pläne verwiesen.

C. Verfahrensablauf

Durch den Ersatz der wegfallenden Maßnahmen durch funktional- und wertgleiche „Ersatzmaßnahmen“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Ausschnitt „Wacholder“ inhaltlich kaum verändert. Insbesondere werden keine abwägungsrelevanten Aspekte berührt. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung offensichtlich nicht betroffen sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Auf Grund des sehr begrenzten Regelungsinhaltes des vorliegenden Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf Private nicht zu erwarten. Mit den betroffenen Fachämtern wurde das Vorgehen in enger Abstimmung erarbeitet. Der Wegfall der frühzeitigen Beteiligung wird daher als unbedenklich angesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird laut Gesetz von der Umweltprüfung nach § 2 (4) sowie vom Umweltbericht nach § 2 a Nr. 2 BauGB abgesehen. Im Rahmen der Offenlage wird darauf in der Bekanntmachung hingewiesen. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

Das Verfahren begann daher direkt mit einem kombinierten Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

von	bis	Verfahrensschritt
12.04.2011		Anhörung zum Aufstellungsbeschlusses im Ortschaftsrat (Beilage P 0686)
13.04.2011		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0686)
19.04.2011		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0686)
16.05.2011	24.06.2011	Offenlage des Planentwurfs

D. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Entfallende Maßnahmen

Im geltenden Bebauungsplan Ausschnitt "Wacholder" sind einige Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, auf denen eine Umsetzung nach heutigem Erkenntnisstand nicht mehr möglich oder sinnvoll ist.

Dies betrifft die Maßnahmen Buck 1, Buck 2 und Buck 3, die auf privaten Flächen festgesetzt und daher nicht umsetzbar sind. Die Maßnahmen W 16 und W 17 sind auf landeseigenen Flächen festgesetzt. Hier hat sich erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens herausgestellt, dass mit Altlasten zu rechnen ist und eine Umsetzung daher ein unwägbares Kostenrisiko bedeuten würde.

Diese Maßnahmen sollen mit der aktuellen Planung entfallen und möglichst funktional und im Hinblick auf die Wertpunkte des in der Stadt Pforzheim üblichen Biotopwertmodells gleichwertig ersetzt werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die entfallenden Ausgleichsflächen, deren Wertigkeit und ursprünglich erwartete Kosten.

Maßnahme	Flst.Nr. / Maßnahme	Wertpunkte	Kosten Maßnahme	Flächenkosten	Gesamtkosten
W 16	Flst.Nr. 2959 (tw.): Entsiegelung und Modellierung eines Grabens, Ge-	1.750 WP	4.342,17 €	0,00 €	4.342,17 €

	<u>hölz-pflanzung</u>				
W 17	Flst.Nr. 2959 (tw.): Entsiegelung von Parkierungsflächen, Gehölzpflanzung	1.680 WP	45.000,00 €	0,00 €	45.000,00 €
Buck 1	Flst.Nr. 2361 (tw.): Heckenpflanzung	350 WP	2.501,25 €	1.400 €	3.901,25 €
Buck 2	Flst.Nr. 2250: Grünlandentwicklung, Obstbaumpflanzung	6.723 WP	4.470,23 €	28.012,50 €	32.482,81 €
Buck 3	Flst.Nr. 2300: Grünlandentwicklung, Obstbaumpflanzung	4.296 WP	2.946,81 €	2.946,81 €	20.846,81 €
Summe		14.799 WP			106.573,04 €.

2. Neue Ausgleichsmaßnahmen

Als Ersatz für die oben genannten Maßnahmen sollen die Folgenden festgesetzt werden. Sie sind bereits umgesetzt, so dass eine Abrechnung der Kosten für den gesamten Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens erfolgen kann.

Maßnahme neu	Flst.Nr. / Maßnahme	Wertpunkte	Kosten Maßnahme	Flächenkosten	Gesamtkosten
Na 4	Flst.Nr. 22836 (tw.): Nadelholzentfernung, Grünlandentwicklung, Nasswiesenpflege	3.894 WP	7.922,04 €	4.030,24 €	11.952,28 €
Buebro 1	Flst.Nr. 548 – 551: Feuchtwiesenentwicklung, Artenschutz für <i>Maculinea nausithous</i>	10.906 WP	16.815,40 €	54.140,40 €	70.955,80 €
Summe		14.800 WP			82.908,08 €

3. Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die entfallenden Maßnahmen sollten einen Graben renaturieren, Flächen entsiegeln sowie Grünland entwickeln. Jeweils sollten Gehölze gepflanzt werden. Die Maßnahmen stehen im Kontext des Naturschutz- und Biotopverbundkonzeptes für die Stadt Pforzheim.

Auch die als Ersatz vorgesehenen Maßnahmen stehen in diesem Zusammenhang. Hier sind Grünland-, Nass- bzw. Feuchtwiesenentwicklungen vorgesehen. Dies entspricht dem Ausgleichskonzept des geltenden Bebauungsplanes insofern, als dort Grünland und Feuchtwiesen durch das Wohngebiet überplant wurden. Der Ersatz ist gleichwertig im Hinblick auf die Bewertung nach dem Biotopwertmodell der Stadt Pforzheim (vgl. die Wertpunktesummen).

Die neuen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch kostengünstiger, so dass sich für die betroffenen Eigentümer geringere Kostenerstattungsbeträge ergeben werden. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass für die ursprünglich festgesetzte Entsiegelungsmaßnahme hohe Kosten anzusetzen waren.

4. Geprüfte Alternativen

Die "Null-Alternative" der unveränderten Beibehaltung des geltenden Bebauungsplanes hat zum einen bei Umsetzung der Entsiegelungsmaßnahme ein hohes Kostenrisiko und damit ggf. hohe Kostenerstattungsbeträge zur Folge. Zum anderen ist keine Abrechnung der umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen möglich, da erst nach vollständiger Umsetzung aller Maßnahmen die Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können. Diese Alternative scheidet damit aus.

Eine Festsetzung anderer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Kontext des Naturschutz- und Biotopverbundkonzeptes würde bei gleichwertigem Ersatz und annähernd funktionalem Zusammenhang vermutlich höhere Kosten und damit eine höhere Belastung der Betroffenen mit sich bringen.

Insofern bietet sich die vorgelegte Alternative mit den genannten Ersatzmaßnahmen an, da, bezogen auf den Biotopwert, das Gleiche erreicht wird und gleichzeitig für die betroffenen Eigentümer im Wohngebiet Wacholder geringere Kostenerstattungsbeträge für den Ausgleich anfallen.

E. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie im Kapitel A. „Anlass und Ziele der Planaufstellung“ dargelegt, bezieht sich der Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich auf die Änderung der Festsetzung von Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Ausschnitt „Wacholder“.

Auf Grund fehlender Realisierungsmöglichkeiten bzw. unkalkulierbarer Kostenrisiken entfallen die Ausgleichsmaßnahmen W 16 und W 17 sowie Buck 1, Buck 2 und Buck 3. Dies ist im Plan durch zeichnerische Festsetzungen erfolgt.

Als Ersatz für die entfallenden Ausgleichsmaßnahmen werden die Maßnahmen Na 4 und Buebro 1 als externe Ausgleichsmaßnahmen neu aufgenommen. Dies ist im Plan durch zeichnerische Festsetzungen erfolgt.

Durch die textlichen Festsetzungen werden die externen Ausgleichsflächen zu den Eingriffen im eigentlichen Baugebiet zugeordnet sowie die anteilige Verteilung auf Erschließungsflächen und Bauflächen geregelt. Die im Bebauungsplan Ausschnitt „Wacholder“ getroffenen textlichen Festsetzungen werden dabei unverändert übernommen.

Dadurch gelten für die neu hinzutretenden Ausgleichsmaßnahmen die gleichen Zuordnungs- und Abrechnungsmaßstäbe wie für die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die weiterhin beibehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass die neu aufgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für die entfallenden Maßnahmen den Eingriffen im Baugebiet als Ausgleich zugeordnet werden.