

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG im Bereich

„Erdbeerhof“

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Darstellung einer Sondergebietsfläche im Bereich „Erdbeerhof“ mit der Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb „Erdbeerhof“ auf der Gemarkung Gondelsheim wurde in der Vergangenheit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietskategorie als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, etwas geändert hat. Die angrenzenden Wiesenflächen dienten als Weideflächen. Die Gebäudestruktur wurde nicht verändert und weist demzufolge auch einen entsprechenden Unterhaltungstau auf. Zahlreiche Besitzer- bzw. Betreiberwechsel der letzten Jahre haben ihre Spuren in der Substanz und Qualität der Anlagen hinterlassen.

Der neue Eigentümer der Hofstelle beabsichtigt zum Erhalt der Anlage die Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebes mit dem Ziel der Intensivierung der Pferdezucht, der Pferdepension, der Förderung der Landwirtschaft und der Förderung des Reitsports.

Ziel der Bauleitplanung im Bereich „Erdbeerhof“ ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft und somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz sowie eine bestandsorientierte Erweiterung der baulichen Anlagen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als Aussiedlerhof mit privilegierter Nutzung im Außenbereich dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Erdbeerhof“ wurde für das Plangebiet eine Sondergebietsnutzung festgesetzt. Die geplante Sondergebietsfläche lässt sich daher derzeit nicht direkt aus dem FNP entwickeln, weshalb verfahrensrechtlich die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens für den betreffenden Bereich (punktuelle Änderung) erforderlich ist.

2. Planungsalternativen

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb „Erdbeerhof“ auf der Gemarkung Gondelsheim wurde in der Vergangenheit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietskategorie als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, etwas geändert hat. Die angrenzenden Wiesenflächen dienten als Weideflächen.

Alternative Standorte hätten die Inanspruchnahme neuer Flächen und die Aufgabe des bestehenden Hofes zur Folge gehabt. Um die bestehenden Flächen und Hofanlagen weiter nutzen und wirtschaftlich betreiben zu können, wurde eine Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebes erforderlich, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die nachfolgende Änderung des Flächennutzungsplans nach sich zog.

3. Planinhalt

Die Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Darstellung des Änderungsbereichs als Sondergebietsfläche und der umliegenden privaten Grünflächen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7 ha, davon sind ca. 2 ha als Sondergebiet ausgewiesen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung zur Teiländerung des FNP im Bereich „Sondergebiet Erdbeerhof“ in Gondelsheim werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung anhand des vorliegenden Umweltberichts zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erdbeerhof“ beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die teilweise vermieden, gemindert und planintern sowie planextern ausgeglichen werden. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Für den Ausgleich sind insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen, ein Gewässerrandstreifen, die Anlage einer „Kraichgauhecke“, ein Waldmantel und die Wiederherstellung und Erweiterung einer FFH-Mähwiese vorgesehen. Die vom Vorhabenträger durchgeführte Beseitigung der Altablagerungen trägt zum Ausgleich beim Schutzgut Boden bei. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird planextern im Gemeindewald durch Ausweisung eines rund 1,1 ha großen Waldrefugiums gemäß AuT-Konzept ForstBW ausgeglichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans führt auch nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde für die planungsrelevanten Artengruppen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung der 8. Änderung des FNP wurden folgende förmlich festgelegte Verfahrensschritte gemäß BauGB durchgeführt:

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 durchgeführt.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und diese zu erörtern, wurde seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung der FNP-Änderung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ferner wurden Fachbereiche der Stadt Bretten am Verfahren zur oben angeführten FNP-Änderung beteiligt.

Seitens der Geschäftsstelle wurden mit Schreiben vom 04.03.2020 insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange/Interessensverbände/Nachbarkommunen/Fachbereiche der Stadt Bretten um Stellungnahme zum Vorentwurf der oben angeführten FNP-Änderung gebeten. 11 Träger öffentlicher Belange u.a. haben eine Stellungnahme abgegeben.

Bei den Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ging es im Wesentlichen um die Darstellung des aktuellen Stands des Zielabweichungsverfahrens in den Unterlagen, die Ergänzung einer Legende im zeichnerischen Teil, den Titel des Plankopfes („geänderte Darstellung“), die Ergänzung einer Flächenbilanz, Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler, ingenieurgeologische Hinweise, Hinweise zum Immissionsschutz, die Entwässerung sowie die (Lösch-)Wasserversorgung für das Plangebiet, den Hinweis auf ein separat erforderliches wasserrechtliches Verfahren für den geplanten Durchlass sowie die Umgestaltung des Lohrgrabens, die Pflicht zur Einhaltung der Anforderungen des § 2 Tierschutzgesetz sowie die im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Die seitens Behörden und Verbände gegebenen Hinweise und Anregungen wurden im weiteren Planverfahren teilweise beachtet.

5.2 Öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.01.2022 bis 25.02.2022.

Während der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme der Öffentlichkeit vorgetragen. Hierbei ging es um die Frage, ob der Wirtschaftsweg Lohrgraben (Zufahrt Erdbeerhof) Teil der Planung ist.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren.

Von den 14 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 7 Stellungnahmen abgegeben. Hierbei ging es insbesondere um den positiven Bescheid zum Zielabweichungsverfahren, die Ergänzung einer Legende im zeichnerischen Teil, eine aktualisierte Flächenbilanz, die Ergänzung eines Genehmigungsvermerks im Plankopf, den Hinweis auf ein archäologisches Kulturdenkmal im Planbereich sowie die Forderung einer Erstellung eines Konzeptes zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

In der Sitzung vom 16.05.2022 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans gefasst.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurden geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in den zeichnerischen Teil und in die Begründung aufgenommen.

Die Änderung des FNP für die Darstellung einer Sondergebietsfläche im Bereich „Erdbeerhof“, Gemarkung Gondelsheim, wurde vom RP Karlsruhe mit Erlass vom 30.08.2022 genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.09.2022 erlangte die Teiländerung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim Rechtswirksamkeit.

Bretten, den 14.09.2022