

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN.....	2
3. PLANGEBIET	2
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	3
4.2. Schutzgebiete.....	4
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete	4
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	4
4.4. Vorbereitende Bauleitplanung	5
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
5.1. Allgemeines.....	5
5.2. Zweckbestimmung.....	5
5.3. Verkehrliche Erschließung	5
5.4. Ver- und Entsorgung.....	5
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES.....	6
6.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	6
6.2. Biotope (Naturschutzgesetz)	6
6.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	6
6.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
6.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	7
6.6. Eingriffe in Natur und Landschaft – planexterner Ausgleich	7
6.7. Umweltbericht.....	7
6.8. Artenschutz	7
7. BODENORDNUNG	7
8. STATISTIK	7

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Ortsmitte von Karlsbad-Ittersbach entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und befindet sich in einem schlechten Zustand. In der Feuerwehrkonzeption und per Gemeinderatsbeschluss wurde deshalb entschieden, dass zur Aufgabenerfüllung der Feuerwehr in Ittersbach ein neues Feuerwehrgerätehaus gebaut werden soll.

Im Jahr 2016 wurden verschiedene Standorte einer Prüfung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass sich der vorliegende Standort im Bereich des Gewerbegebiets Stöckmädle wegen seiner zentralen Lage zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortschaft Ittersbach und auch aus funktioneller Sicht am besten eignet. Der Standort wurde deshalb zur vertiefenden Planung ausgewählt und zur planungsrechtlich Umsetzung vorgeschlagen. Zwischenzeitlich wurde die Hochbauplanung erstellt, die ebenfalls zeigt, dass sich das neue Feuerwehrgerätehaus auf den vorgesehenen Grundstücken gut verwirklichen lässt.

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt nun das Gewerbegebiet Stöckmädle nach Süden zu erweitern, um das Feuerwehrgerätehaus aus dem Innerort auf diese Fläche zwischen dem Ortskern Ittersbach und dem Gewerbegebiet Stöckmädle verlagern zu können. Die Realisierung des Bauvorhabens ist im Jahr 2018 an diesem Standort beabsichtigt.

Es ist deshalb erforderlich, für den bisherigen Außenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich die Fläche derzeit innerhalb einer regionalen Grünzäsur befindet wurde zunächst ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums liegt bereits vor. Ebenfalls beantragt wurde die Einzeländerung des Flächennutzungsplans beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe. Die Einzeländerung befindet sich noch im Verfahren.

Für das geplante Feuerwehrgebäude ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,55 ha.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

3. PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die bebauten Grundstücke des Gewerbegebiets Stöckmädle westlich der Straße Im Stöckmädle. Die Auswahl dieser Fläche basiert auf dem Ergebnis von Standortuntersuchungen, die für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes im Ortsteil Ittersbach durchgeführt wurden. Der vorliegende Standort lässt sich - auch nach Abstimmung mit den übergeordneten Behörden – umsetzen und ist geeignet, den Raumbedarf für die geplante Feuerwehr abzudecken. Bei allen anderen untersuchten Flächen standen naturschutzrechtliche Restriktionen (Biotope) im Raum, die nur schwer zu überwinden gewesen wären.

Die Grundstücke sind bisher unbebaut und als Wiesengelände mit wenig Baumbestand genutzt.

Die Straße im Stöckmädle und die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich zwischenzeitlich alle im Eigentum der Gemeinde.

Zur Bebauung des Gewerbegrundstücks Flst.-Nr. 5780 im Norden des Planungsgebiets liegt bereits eine Hochbauplanung vor. Das geplante Feuerwehrgebäude schließt sich somit an den dann vorhandenen Baubestand an.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 - Zielabweichung

Die Fläche ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein derzeit noch als Grünzäsur dargestellt.

Folgende Ausführungen dazu sind in Plansatz 3.2.3 des Regionalplans enthalten:

Freiräume, die insbesondere zu Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind als Grünzäsuren zu erhalten. Die Freihaltung der Grünzäsuren trägt zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Die bauliche Nutzung der Grünzäsuren über die in G (2) genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen.

Mit Schreiben vom 11. 07.2016 stellte die Gemeinde Karlsbad den Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 II ROG i.V. § 24 LplG Baden-Württemberg von der auf Basis von PS 3.2.3 Z (1) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 regionalplanerisch festgelegten Grünzäsur, mit folgenden Argumenten:

- Das bisherige Feuerwehrgerätehaus in Ittersbach genügt nicht mehr den Anforderungen, eine Nachbesserung am bestehenden Standort ist nicht möglich. Im Rahmen einer Untersuchung von drei Standortalternativen fiel die Wahl auf den Standort südlich des Gewerbegebiets „Stöckmädle“, begründet durch eine aus feuerwehrtaktischen Erwägungen günstige zentrale Lage zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortschaft Ittersbach.
- Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist aus Gründen einer ökonomischen Erschließung angedacht und soll auch einen Beitrag leisten, um der ungebrochen hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachzukommen. Entsprechend einer Gewerbeflächenstudie aus dem Jahr 2012 wird bis 2025 mit einem zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 9 ha gerechnet.
- Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist derzeit ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung um Umfang von ca. 1,4 ha am westlichen Rand des Gewerbegebiets „Stöckmädle“ dargestellt. Diese ist überwiegend mit geschützten Biotopen belegt, welche nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde einen Eingriff nicht ermöglichen. Die Gemeinde würde zugunsten des Standortes, welcher Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ist (ca. 1,05 ha), auf die im Regionalplan dargestellte Siedlungserweiterung verzichten (ca. 1,4 ha).

Am Verfahren zur Zielabweichung wurden seitens des Regierungspräsidiums der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Landratsamt Karlsruhe beteiligt. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein kommt in seiner Stellungnahme vom 06.10.2016 zu der Position, dass die Standortwahl für das Feuerwehrgerätehaus ebenso nachvollziehbar ist, wie auch die geplante Gewerbefläche, welcher ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf um Umfang von ca. 9 ha bis 2025 gegenüber steht. Eine Zielabweichung sei unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und die Grundzüge der Planung nicht berührt, sofern die Gemeinde auf den im Regionalplan enthaltenen, regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungsentwicklung im Westen des Gewerbegebiets „Stöckmädle“ verzichtet. Die 1,4 ha

große Fläche weise eine höhere ökologische Wertigkeit (Biotop, feuchte Senke) auf als die Fläche des geplanten Eingriffs in die Grünzäsur. Demnach ergebe sich für den Freiraumverbund insgesamt eine positive Bilanz.

Das Landratsamt Karlsruhe äußert mit Schreiben vom 12.10.2016 ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zielabweichung. Aufgrund des Verlustes freier Landschaft in der ohnehin dicht besiedelten Region wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Weiteren Planungsverfahrens hohe Ansprüche an die Ortsrandgestaltung zu stellen sind, um den Verlust der mageren Flachlandmähwiesen am betreffenden Standort auszugleichen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die als Kompensation dienende, regionalplanerisch abgestimmte Fläche für Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand für diese Zwecke gestrichen werden sollte.

Mit Schreiben vom 13.12.2016 teilte das Regierungspräsidium der Gemeinde Karlsbad mit, dass die für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Stöckmädle“ beantragte Abweichung von den im Regionalplan Mittleren Oberrhein 2003 festgelegten Ziel den der Raumordnung (Grünzäsur) zugelassen wird. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgt unter der Maßgabe des Verzichts auf den im Regionalplan bisher enthaltenen, regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung im westlichen Bereich des Gewerbegebiets „Stöckmädle“. Dieser soll mit der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein entfallen.

In der Begründung wird wie folgt argumentiert.

„Mit der Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha erstreckt sich die Planung auf eine kleinere Teilfläche am Rande der ca. 40 ha umfassenden Grünzäsur. Auch wenn sich der Abstand zwischen den beiden Ortsteilen durch die Entwicklung reduziert, bleibt die raumgliedernde Funktion der Grünzäsur erhalten, wie auch ihre verbindende Funktion zwischen zwei schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege. Durch den Verzicht auf die im Regionalplan vorgesehene Siedlungsentwicklung am westlichen Rand des Gewerbegebiets „Stöckmädle“ findet darüber hinaus eine Kompensation mit hochwertigen naturräumlichen Strukturen statt. Die Abweichung ist demnach von untergeordneter Bedeutung, die mit der Festlegung zum Ausdruck gebrachte räumliche Ordnung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt....

Die Wirkungen des Vorhabens auf den Zweck der betroffenen Grünzäsur können als nicht gravierend und unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar eingeschätzt werden. Die Planung ist räumlich überschaubar und befindet sich in Randlage der betroffenen regionalplanerischen Festlegung. Die Planung dient darüber hinaus einer nachhaltigen Sicherstellung eines wichtigen Bereichs der öffentlichen Daseinsvorsorge (Feuerwehr).“

Die vollständige Begründung der Zielabweichung ist dem Schreiben des Regierungspräsidiums an die Gemeinde Karlsbad vom 13.12.2016 zu entnehmen.

4.2. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

4.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Einzeländerung wurde beantragt. Die öffentliche Auslegung der Einzeländerung „KB-404 „Feuerwache Stöckmädle/Hinteracker, Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr“ und KB-025 „Im Stöckmädle/Hinteracker, Gewerbliche Baufläche“ in Karlsbad Ittersbach wurde am 22. Mai 2017 beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24. Juli 2017 bis einschließlich 01. September 2017. Der Bebauungsplan ist somit aus der künftigen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Allgemeines

Zur schlüssigen Arrondierung der Flächen am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Stöckmädle soll zunächst westlich der Straße Im Stöckmädle die bauliche Entwicklung zur Unterbringung des neuen Feuerwehrgebäudes angestrebt werden. Die Fläche grenzt direkt an die Baugrundstücke des Bebauungsplans Stöckmädle/Hub/Mergelgrube“. Erschlossen werden soll die Fläche für den Gemeinbedarf von der Straße Im Stöckmädle.

Für die Fläche für Gemeinbedarf können keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise aufgenommen werden, da es sich bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht um einen Baugebietstyp im Sinne der BauNVO handelt. Es gibt deshalb keine Ermächtigung für die oben genannten Festsetzungen. Diese werden auch nicht für erforderlich gehalten, da die Gemeinde als Bauherrin selbst für Größe und Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich ist. Auch auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften kann deshalb verzichtet werden. Die Vorplanung sieht vor, das dreieckig zugeschnittene Grundstück mit einem eingeschossigen Feuerwehrhaus zu bebauen. Der westliche Teil des Dreiecks dient als Übungsfläche mit Übungsturm. Im nördlichen Bereich sind Parkplätze und im südlichen Bereich Fahrfläche für die ausrückenden Fahrzeuge vorgesehen.

5.2. Zweckbestimmung

Für das geplante Feuerwehrgebäude und für weitere mögliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zudem sollen zur möglichen Unterbringung von Rettungsdiensten auch Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt im nördlichen Teil des Planungsgebiets über einen direkten Anschluss von der Straße Im Stöckmädle und im südlichen Teil des Planungsgebiets über den Ausbau der im Süden gelegenen Feldwegzufahrt.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch einen entsprechenden Ausbau des vorhandenen Trennsystems in

der Straße Im Stöckmädle sichergestellt. Das Leitungssystem soll im Rahmen der geplanten Straßensanierung mit verlegt werden.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES

6.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind nicht bekannt

6.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 33 NatSchG betroffen.

6.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

6.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung des Eingriffs für das Plangebiet vorgesehen:

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für das Ableiten von Niederschlagswasser in das Trennsystem.

Parkierungsflächen: Im Planungsgebiet sind bei allen gering belasteten Parkierungsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Alle übrigen privaten Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Fahr-gassen stark frequentierter Parkplätze, LKW-Fahrflächen und LKW-Stellplätze sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Verringerung des abzuleitenden Niederschlagswassers geleistet.

Werbeanlagen: Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu positionieren, dass keine weiße Hintergrundfläche (Fassade) angestrahlt werden. Werbeanlagen mit Lichtausstrahlung zum Außenbereich sind unzulässig. Diese Vorgaben zu den Werbeanlagen dienen insbesondere dem Schutz der angrenzenden Flora und Fauna.

Aus Gründen des Artenschutzes darf die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

6.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bisher bestehende einseitige Baumpflanzung entlang der Straße Im Stöckmädle soll durch eine Baumreihe im Osten der Straße ergänzt werden.

Weitere Pflanzmaßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

Die Entlang der westlichen Straßenseite Im Stöckmädle bestehende Baumreihe ist als zu erhaltend festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6. Eingriffe in Natur und Landschaft – planexterner Ausgleich

Maßnahmen zum planexternen Ausgleich werden bis zur Entwurfsfassung erarbeitet.

6.7. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH ein Umweltbericht für das Gebiet „Erweiterung Stöckmädle“ erstellt, der als Bestandteil der Begründung den Unterlagen zur Entwurfsfassung beigelegt wird.

6.8. Artenschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH ein Fachbeitrag Artenschutz für das Gebiet „Erweiterung Stöckmädle/FFW“ erarbeitet, die den Bebauungsplanunterlagen zur Entwurfsfassung beigelegt wird.

7. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Alle von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Das neue Grundstück kann im Rahmen von Veränderungsnachweisen gebildet werden.

8. STATISTIK

Gesamtfläche Planungsgebiet ca.	5.504 m ²
Verkehrsfläche ca.	1.768 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.736 m ²