

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1330/2022

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung über den Planentwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schaftrieb" in Karlsbad-Langensteinbach

a) Beschluss über den Verkaufspreis von Ökopunkten

b) Fassen des Billigungsbeschlusses

c) Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

siehe Ziff. III - Beschlussvorschlag

Finanzielle Auswirkungen:

ja <input type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Die Planungen zur Realisierung des Baugebiets „Schaftrieb“ gehen bereits auf erste Initiativen in den 1990er Jahren zurück. Mehrere Planfeststellungsverfahren zum 2gleisigen Ausbau der AVG-Trasse (Hummelkuve) und sich daran anschließende Rechtsstreitigkeiten verzögerten die Planaufstellung für die angrenzenden Gebiete „Fröschgärten/Schaftrieb“ über viele Jahre. Im Oktober 2017 beschloss der Gemeinderat, nachdem die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer für den Teilbereich „Schaftrieb“ durch vertragliche Regelungen gesichert war, die Verfahren zu trennen, und das Gebiet „Schaftrieb“ eigenständig zu entwickeln. Die Entwicklung des Teilgebiets „Fröschgärten“ wurde zurückgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Gemeinderat schließlich in seiner Sitzung am 28.02.2018 gefasst. Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Entwicklungsfläche – Mischgebiet enthalten. Die südlich angrenzende Fläche ist als bestehendes Gewerbegebiet und die nördlich angrenzende Fläche als bestehendes Sondergebiet enthalten. Mit der vorliegenden Planung sollen Mischgebietsflächen und Wohngebietsflächen entwickelt werden.

Erste Planungsüberlegungen wurden Ende 2018 bereits im Ortschaftsrat Langensteinbach vorgestellt und fanden dort die Zustimmung. Im Mai 2019 hat der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt die Plankonzeption diskutiert und befürwortet.

Vom 16.05. bis 21.06.2019 konnte dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen wurden wichtige Informationen zum Umfang der Umweltprüfung und des Artenschutzes, der schalltechnischen Untersuchung, der Baugebietsentwässerung sowie weiterer Fachbeiträge gewonnen. Parallel dazu wurden vom beauftragten Erschließungsträger (KiB, Pforzheim) mit den Grundstückseigentümern die Gespräche über die Zuteilungswünsche im Bodenordnungsverfahren aufgenommen. Diese mündeten Ende 2020 in einem Zuteilungsentwurf für alle Beteiligten, welcher vom Umlegungsausschuss im Januar 2021 beschlossen wurde.

Leider gestaltete sich im Anschluss der Rücklauf aller Verträge zur Kostenübernahme für den Gesamterschließungsaufwand sehr zeitintensiv, so dass erst Anfang dieses Jahres die Bebauungsplanung weitergeführt werden konnte.

Unabhängig von diesen Verzögerungen wurde im Kalenderjahr 2021 bereits eine artenschutzrechtlich notwendige CEF-Maßnahme (vorbereitende funktionssichernde Maßnahme) zur Umsiedlung von Zauneidechsen durchgeführt.

Im ersten Halbjahr 2022 galt es die Ergebnisse der Fachbeiträge mit umwelt- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, der schalltechnischen Untersuchung, des Entwässerungskonzeptes sowie der weiteren abzuarbeitenden Themen im Bebauungsplanentwurf zusammenzuführen. Es wurden die Gebäudetypen, Dachformen, Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung, Pflanzgebote, etc. definiert. Die Planung selbst, die Fachbeiträge und die Ergebnisse (Synopsis) der frühzeitigen Beteiligungsrunden sind dieser Vorlage beigelegt.

Die Stadtplanerin, Frau Schippalies, wird die Planung in der Sitzung vorstellen.

II. Ökokonto

Gemäß Berechnungen des Umweltberichtes entsteht durch die Baugebietsentwicklung ein Eingriff in mehrere relevante Schutzgüter. Dieser Eingriff wird in einem Punktesystem bewertet und liegt für das Baugebiet saldiert bei insgesamt 324.282 Ökopunkten (ÖP). Planextern können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen 99.519 ÖP ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von ca. 225.000 ÖP soll über das bauleitplanerische Ökopunktekonto der Gemeinde Karlsbad ausgeglichen werden. In diesem wurden Maßnahmen bewertet und eingebucht, die von der Gemeinde in der Vergangenheit ausgeführt wurden und einen Mehrwert für die Ökologie bewirken.

In Baden-Württemberg besteht die Möglichkeit Ökopunkte zu veräußern. Aktuell liegt der Wert eines Ökopunkts nach einer Anfrage bei der Flächenagentur BW bei zw. 0,90 und 1,03 €/ÖP zzgl. Provision und MwSt. Die Verwaltung schlägt daher vor, die vom Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung zustellenden Ökopunkte zu einem Wert von 0,90 €/ÖP an die KiB als Erschließungsträger zu veräußern.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.07.2022 über diesen Tagesordnungspunkt vorberaten und dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Jens Timm
Bürgermeister

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat wolle:

- a) den Ausgleichsbetrag je zu veräußerndem Ökopunkt vom Ökokonto der Gemeinde Karlsbad auf 0,90 € festlegen
- b) den Entwurf zum Bebauungsplan und den örtl. Bauvorschriften „Schaftrieb“ billigen.
- c) die Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragen.

Anlagenverzeichnis:

- Satzungstext
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Hinweise
- Begründung
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan
- Synopse zu den Stellungnahmen frühz. Beteiligungsrunde
- Fachbeitrag Artenschutz mit Anlagen
- Maßnahmenkonzept Zauneidechsen
- Ausnahmeantrag nach § 33a NatSchG Streuobst
- Schalltechnische Untersuchung
- Geo- u. Umwelttechnisches Gutachten mit ergänzender Stellungnahme