

Trompeterstadt
Bad Säckingen

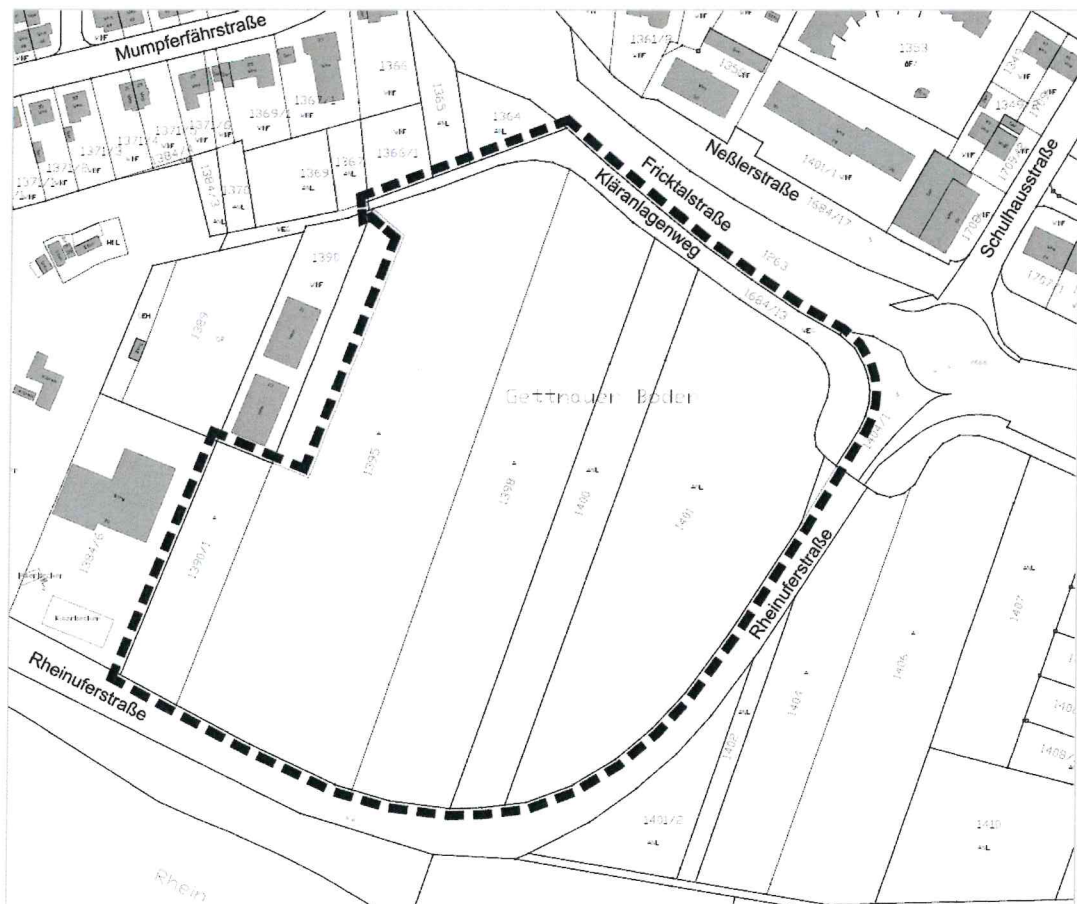
Harpolingen Rippolingen Wallbach



Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften Nr. 15
„Gettnauer Boden“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 13.02.2023
gem. § 10a Abs. 1 BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gettnauer Boden“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 2 Abs. 4, § 3 und § 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

Anschreiben vom 20.04.2020 mit Frist bis 29.05.2020	Vorgezogene freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
01.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gettnauer Boden“. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
17.05.2021 bis 11.06.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Anschreiben vom 20.04.2021 mit Frist bis 31.05.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
16.05.2022	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.
29.08.2022 bis 30.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Anschreiben vom 09.08.2022 mit Frist bis 30.09.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
13.02.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gettnauer Boden“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter kann nur durch externe Maßnahmen erreicht werden. Hierzu sind Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen des Ökokontos vorgesehen.
Mensch
Hohe Konflikte entstehen durch die Minderung der Wohnqualität in den Asylbewerberunterkünften.
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Konflikte mit geschützten Arten müssen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor und während der Beseitigung der Kleingärten eine Baubegleitung durch einen Artenschutz-Sachverständigen vorzusehen.
Der südliche Teil der Kleingartenanlage wird von einer Restpopulation an Mauereidechsen als Lebensraum genutzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen hier Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen für ca. 1 Dutzend Tiere durchgeführt werden (CEF Maßnahme).
Die 1,6 ha große Kleingartenanlage ist ein guter Lebensraum für weit verbreitete Vögel . Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen müssen für diese wieder Lebensräume z. B. in Form von Feldhecken bzw. Feldgehölzen geschaffen werden.
Die Kleingartenanlage ist ein gutes Nahrungshabitat für Fledermäuse. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen schaffen dafür Ersatz im erreichbaren Umfeld. Der Baumbestand ist wegen seines geringen Alters nur suboptimal für Sommer-Einzelquartiere. In den Hütten sind Sommerquartiere nicht ausschließbar, weshalb der Abriss außerhalb der Fledermausaktivitätsphase in den Wintermonaten stattfinden muss.
Der 44.734 m ² große Bebauungsplan „Gettnauer Boden“ sieht mit GRZ 0,8 eine weitgehende Bebauung vor. Daher ist inklusive der erlaubten Nebenanlagen, auch außerhalb des Baufensters; mit einer vollständigen Umgestaltung der heutigen Biotoptypen hin zu Siedlungs- und Infrastrukturflächen zu rechnen. Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Bauökokontoflächen durchgeführt.
Der Bebauungsplan liegt im Naturpark Südschwarzwald. Durch den Bebauungsplan „Gettnauer Boden“ werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt.
Boden
Der gravierendste Konflikt bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Versiegelung von 34.571 m ² wertvoller Auenböden. Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Bauökokontoflächen durchgeführt.
Wasser
Hohe Konflikte entstehen durch die Bodenversiegelung. Mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen (Abstand und Abdichtung zum Grundwasserkörper etc.) werden Konflikte mit dem im Gettnauer Boden mehr als 10 m mächtigen Grundwasserkörper vermieden. Für die Belange des Heilquellenschutzes werden in der „Quantitativen Heilquellen Schutzzone“ darüber hinaus Konfliktvermeidungsmaßnahmen, wie Verbot von Geothermischen Bohrungen etc. ergriffen.

Klima und Luft
Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung sind kleinklimatisch auch im Umfeld negative klimatischen Auswirkungen zu erwarten (Überhitzung etc.). Diese können mit den festgesetzten Maßnahmen (Baumerhalt und Baumpflanzungen, 20 % Grünfläche, Dach- und Fassadenbegrünung minimiert werden, sodass insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.
Landschaftsbild und Erholung
Ein sehr hoher Konflikt im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung stellt die Beseitigung der 1,6 ha großen Kleingartenanlage dar. Dieser Konflikt wird durch eine Ersatzanlage behoben.
Kultur und sonstige Sachgüter
Es werden der Landwirtschaft 2,5 ha sehr wertvoller Ackerfläche entzogen.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) wird verwiesen.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurde innerhalb der frühzeitigen Beteiligung die Inanspruchnahme der vorliegenden Flächen grundsätzlich in Frage gestellt. Der konkreten Bauleitplanung ist aber bereits ein ausführlicher Abwägungsprozess vorausgegangen. Da der Stadt keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, die besser geeignet wären, wird die Überplanung der bislang als Kleingartenanlage genutzten Flächen zur Schaffung vom dringend benötigten Gewerbebauland in Kauf genommen. Für die Kleingärten wird eine Ersatzfläche östlich der Rheinuferstraße zur Verfügung gestellt.

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Offenlage wurden vonseiten der Öffentlichkeit Anregungen zu konkreten artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belangen vorgebracht. Diese konnten in der Erarbeitung des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt werden. Die im Plangebiet vorkommende Arten wurden gemäß den aktuell geltenden Vorschriften untersucht. Es wird sowohl ein naturschutzrechtlicher als auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Außerdem werden im Bebauungsplan diverse Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) wird verwiesen.

Vonseiten des Fachbereiches Naturschutz beim Landratsamt Waldshut wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen zum Artenschutz, zum Umfang der dafür notwendigen Untersuchungen und zur Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Diese Belange wurden in der Ausarbeitung des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Außerdem wurde von der Unteren Naturschutzbehörde auch das nächstgelegene FFH-Gebiet thematisiert. Dazu wurde im Rahmen der parallel verlaufenden Flächennutzungsplanfortschreibung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten ausgeschlossen werden konnte.

Vom Fachbereich Wasserschutz beim Landratsamt Waldshut wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers vorrangig ins Grundwasser über bewachsene Versickerungsmulden oder im begründeten Einzelfall durch Rückhalt und gedrosselte Einleitung in ein Gewässer in den Bauvorschriften zu regeln. Zwischenzeitlich wurde von einem Fachbüro eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Plangebiets erarbeitet. Dabei hat sich herausgestellt, dass aus Sicht der Stadt eine zentrale Behandlung des Regenwassers vorteilhafter ist. Dies wurde mit den Behörden auch außerhalb der beiden Verfahrensschritte abgestimmt. Folglich wurde die ursprüngliche Anregung des Fachbereiches Wasserschutz nicht berücksichtigt.

Außerdem wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vonseiten des Fachbereiches Wasserschutz empfohlen, die Baufenster entsprechend den Überflutungstiefen bei HQ_{extrem} anzupassen. Da es sich bei der Bauplanerstellung um ein Angebotsbauplan handelt und die genaue Entwicklung des Gewerbegebiets noch nicht feststeht, konnte die Anregung nur teilweise berücksichtigt werden. Die Baufenster wurden in ihrem ursprünglichen Umfang belassen, die Bauvorschriften wurden jedoch mit einem Plan mit der Überlagerung vom Baufenster und den Einstautiefen ergänzt, damit die Problembereiche für die zukünftigen Bauherren ersichtlich sind.

Zu verkehrsbezogenen Themen sind in der frühzeitigen Beteiligung Anregungen vonseiten der Abteilung Straßenwesen und Verkehr vom Regierungspräsidium Freiburg, sowie vonseiten des Rechts- und Ordnungsamtes der Stadt Bad Säckingen eingegangen. Es wurden vom Regierungspräsidium eigene Ausbauabsichten für die Verlängerung des Radweges entlang der B 518 bis zum Zoll mitgeteilt. Da aber der Radweg nördlich von der B 518 geführt werden soll, wird das Plangebiet nicht davon berührt. Es wurde zudem auch darauf hingewiesen, dass Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei Flächenausweisungen entlang bestehender und geplanter klassifizierter Straßen zu Lasten der Kommune gehen und im Bauverfahren zu regeln sind. Dies wurde durch Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Zudem wurde vonseiten des Regierungspräsidiums auch auf die gesetzlichen Abstandsmaße hingewiesen, die in der Planzeichnung bei der Festsetzung der Baufenster in 20 m Abstand vom Fahrbahnrand bereits Berücksichtigung gefunden haben. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen dürfen. Dies wurde in den örtlichen Bauvorschriften bereits in Betracht gezogen, dadurch dass Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht bzw. fluoreszierenden Farben im Plangebiet nicht zugelassen werden. Das Rechts- und Ordnungsamt der Stadt hat angeregt, in der Rheinuferstraße für Linksabbieger eine Linksabbiegespur oder ein Linksaufsteller herzustellen. Da es sich aber dabei um Flächen außerhalb des Geltungsbereichs handelt, soll eine Auseinandersetzung mit diesem Belang außerhalb des Bauverfahrens stattfinden.

Im Rahmen der Offenlage wurden vom Fachbereich Bodenschutz/Altlasten bei Landratsamt Waldshut die Berechnungen und Ausführungen zum Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden in Frage gestellt. Daraufhin wurden die Berechnungen im Umweltbericht korrigiert und der Kompensationsbedarf aktualisiert.

Ferner wurden Hinweise zu folgenden Themen neu aufgenommen oder ergänzt: Bodenschutz, Leitungen der Stadtwerke Bad Säckingen GmbH, Umgang mit Niederschlagswasser.

6 PLANUNGSALTERNATIVEN

Als Mittelzentrum und Schwerpunktort für Industrie und Gewerbe ist es Aufgabe der Stadt Bad Säckingen in ausreichendem Maße Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, damit das Arbeitsplatzangebot erhalten werden und vor dem Hintergrund des erforderlichen

wirtschaftlichen Strukturwandels, verbessert und weiterentwickelt werden kann. Gemäß Regionalplan wird der Stadt für die Funktion Gewerbe ein Flächenbedarf bis 20 ha für 15 Jahre zugeschrieben. Dies konnte bereits innerhalb der parallel zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verlaufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. In Bad Säckingen gibt es eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, der nur eingeschränkt entsprechende Angebote gegenüberstehen. Für die bei der Wirtschaftsförderung eingehenden Anfragen können oftmals keine, oder keine befriedigenden Angebote gemacht werden. Anfragen nach großen Flächen, die ggf. mehrere Hektar betragen, müssen pauschal abgelehnt werden. Der Zuschnitt der Parzellen und die (geringe) Verkaufsbereitschaft der häufig privaten Eigentümer erschweren oftmals stadtpolitisch gewünschte gewerbliche Entwicklungen.

Insgesamt konnten innerhalb der Flächennutzungsplanfortschreibung 5,86 ha Gewerbeflächen im Kernort Bad Säckingen ausgewiesen werden. Die ausgewiesene Gewerbefläche „Am Buchenrain“ (BS 01) nördlich der Bahn fügt sich aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzung gut in die bestehende Struktur ein und stellt somit eine sinnvolle Ergänzung des Gewerbegebiets dar. Die Fläche „Gettnauer Boden“ (BS 03) an der B 518 wiederum ist mit einer Größe von 4,25 ha ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Nutzungen in der Nähe des Zolls. Die Flächen in diesem Gebiet stoßen bereits im Planungsstadium auf vielfaches Interesse von örtlichen und regionalen Gewerbebetrieben, die teils seit vielen Jahren auf der Suche nach geeigneten Flächen sind. Weitere geeignete Flächen stehen der Stadt Bad Säckingen derzeit bzw. für die absehbare Zukunft für gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

