

Anlage 4 : Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger

Bebauungsplan „Kirchheim – Kurpfalzhof“

Hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Frist: 28.11.2005 – 09.01.2006

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden von acht Bürgern Anregungen vorgebracht, die als Anlage 3 der Drucksache beiliegen:

Bürger 1 + 2:

Die Bürger sind der Ansicht, dass das ihnen zugestandene Baufenster im Vergleich zu denen ihrer Nachbarn unverhältnismäßig klein sei. Sie sehen daher „den Gleichheitsgrundsatz für nicht gegeben“ an. Sie fügen hierzu eine Auflistung der einzelnen Baufenster bei.

-> Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem den Gebietscharakter, der durch die besondere Bebauungsform der Hofstellen geprägt und ursprünglich auch so geplant ist, zu sichern. Dabei sollen die Dreiseithöfe erhalten werden und durch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Struktur ergänzbar sein. Dies entspricht auch den Vorgaben aus den bestehenden Fachplanungen und Gutachten (siehe Begründung). Eine Erweiterung der Baufenster der am nördlichen Rand des Gebietes gelegenen Höfe würde dazu führen, dass nicht nur die bestehenden Hofgebäude erweitert werden könnten, sondern eine neue Baureihe (einschließlich einer gesonderten Erschließung) entstehen könnte. Dies würde dem Grundsatz der Erhaltung der städtebaulichen Situation, dem Grundsatz der möglichst minimalen Inanspruchnahme von Grund und Boden und der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft widersprechen. Die Begrenzung der Baugrenzen nach Westen wurde im nördlichen Bereich außerdem aufgrund der vorhandenen Baumbestände so vorgenommen.

Um der Vorrangstellung der Landwirtschaft aber darüber hinaus gerecht zu werden, sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um für landwirtschaftliche Betriebe notwendige Erweiterungsgebäude und -anlagen handelt. D.h. Bauliche Erweiterungen sind (ausschließlich) für landwirtschaftliche Nutzungen auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zulässig.

Im Übrigen besteht in einem Bebauungsplangebiet kein Anspruch auf gleich große Baufenster. Im Bebauungsplanentwurf wurde darüber hinaus jedoch versucht, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wenigstens die sich gegenüberliegenden Baufenster gleich groß festzusetzen und eine einheitliche Baufenstertiefe von ca. 25 m einzuhalten. Außerdem gilt für alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke gleichermaßen und unabhängig von den einzelnen Baufenstern die GRZ von 0,6.

-> Abwägungsvorschlag / Beschluss:

Das private Interesse an einem möglichst großen Baufenster muss im Hinblick auf die Erhaltung des besonderen Gebietscharakters, die geforderte minimale Inanspruchnahme von Grund und Boden und die entsprechende Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft zurückstehen, da diese öffentlichen Belange höher zu bewerten sind.

Darüber hinaus wird auf die Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen bei für landwirtschaftliche Betriebe notwendigen Erweiterungsgebäuden oder -anlagen hingewiesen.

Bürger 3:

Von Bürger 3 werden folgende Fragen und Anregungen formuliert:

a) Bezugsflächen für GRZ und GFZ:

Der Bürger fragt an, auf welche Grundstücksfläche sich die GRZ und die GFZ beziehen.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Bezugsfläche für die Berechnung der GRZ und GFZ ist die jeweilige Grundstücksfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

b) Nutzung von Pflanzeerhaltungsflächen:

Die bisherige Nutzung der im Bebauungsplan „zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen soll weiterhin möglich sein.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Am südlichen Rand der Kurpfalzhöfe befindet sich im Grenzbereich zur Feldflur ein Biotop nach § 32 Absatz 1 Nummer 6 NatSchG-BW (ehemals § 24a-Biotop), eine Hecke und Feldgehölz mit überwiegend gebietstypischen Baum- und Straucharten. Durch den Bebauungsplan wird dieser Schutzstatus aufgehoben und durch die Festsetzung zur Pflanzeerhaltung ersetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung Punkt 6.1 sind die in diesem Bereich vorhandenen Grünbestände „als solche zu erhalten und gegebenenfalls durch gleichwertige zu ersetzen“. Bestehende Nutzungen können danach weiterhin erfolgen, soweit sie der Erhaltung des Grünbestands nicht entgegenstehen.

c) Änderung des Baufensters:

Es wird eine Änderung des Baufensters unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes beantragt. Dabei wird darauf verwiesen, dass der vorhandene Baubestand ausschließlich bei diesem nicht berücksichtigt worden wäre und teilweise außerhalb des Baufensters liegen würde.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Dem Antrag auf Änderung des Baufensters kann teilweise entsprochen werden. Das Baufenster wird im südlichen Bereich entsprechend dem Antrag verkleinert und dafür im nördlichen Bereich um das bestehende Gebäude vergrößert. Dadurch soll die Gleichbehandlung mit dem gegenüberliegenden Nachbarn, dessen bestehendes Einfamilienhaus schon in die überbaubare Grundstücksfläche übernommen wurde, gewährleistet werden. Im Übrigen wurde versucht, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und sonstigen Gegebenheiten wenigstens die sich gegenüberliegenden Baufenster gleich groß festzusetzen, eine einheitliche Baufenstertiefe von ca. 25 m einzuhalten und vor allem die städtebaulich gebietsprägende und historisch auch so geplante Bebauung besonders entlang des Angers zu erhalten. Außerdem ist ein Ziel der Planung die Durchgrünung und landschaftliche sowie ökologische Einbindung des Gebietes (siehe Begründung / Freiflächenstrukturkonzept). Die zwischen den Baufeldern liegenden, das Gebiet in Ost-West-Richtung durchziehenden Grünzonen sollen auch aus klimaökologischen Aspekten (siehe Begründung / Umweltplan) möglichst erhalten und weiterentwickelt werden.

d) Festsetzung einer Stellplatzfläche:

Im Bebauungsplan sollen schon vorhandene und genehmigte Stellplätze im Vorgartenbereich als Stellplatzfläche festgesetzt werden.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die im Bereich der Vorgartenzone bestehenden und genehmigten Stellplätze genießen Bestandschutz. Eine Aufnahme dieser Stellplatzflächen in den Bebauungsplan ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Das noch vorhandene einheitliche städtebauliche Bild und die räumliche Wirkung entlang des „Angers“ mit der sich daran anschlie-

Benden Vorgartenzone soll erhalten bleiben und nicht durch die Anordnung von Stellplätzen gestört werden.

-> Abwägungsvorschlag / Beschluss:

Das private Interesse an einem möglichst großen Baufenster und an einer gesondert ausgewiesenen Stellplatzfläche muss im Hinblick auf die Erhaltung des besonderen Gebietscharakters, die geforderte minimale Inanspruchnahme von Grund und Boden, die entsprechende Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und aus klimaökologischen Aspekten zurückstehen, da diese öffentlichen Belange höher zu bewerten sind. Eine Anpassung des Baufensters an den Bestand kann erfolgen und wird durch eine geringfügige Änderung der Baugrenze im Bebauungsplan vollzogen. Der Anregung c kann somit weitgehend gefolgt werden.

Generell genießen bauliche Anlagen (wie z.B. Stellplätze) und Gebäude Bestandsschutz. Erst wenn diese ersetzt werden, sind bei einer Neubebauung die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Bürger 4:

Von Bürger 4 werden folgende Anregungen formuliert:

a) Stabilität von wasserdurchlässigen Belägen:

Es wird der Hinweis gegeben, dass bei der Anlage von befestigten Böden darauf geachtet werden müsse, „dass sie mit Gabelstapler und eventuell LKW ohne Schäden befahrbar sind, was nicht unbedingt bei wasserdurchlässigen Belägen gewährleistet“ sei.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Befestigte Flächen können für LKW-taugliche Belastungen auch wasserdurchlässig hergestellt werden. Es müssen keine wassergebundenen Decken verwendet werden, sondern es können auch Pflasterdecken mit Fugen oder Einlaufrichtern, wasserdurchlässige Pflaster- oder bitumengebundene Flächen mit entsprechender Kornzusammensetzung verwendet werden. Bei einem entsprechenden Unterbau weisen diese Beläge die dafür erforderliche Stabilität auf, die einen reibungslosen und geordneten Betriebsablauf ermöglicht. Damit jedoch beim Einsatz von wassergefährdenden Stoffen keine Gefährdung des Grundwassers erfolgt, wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass in diesem Fall die Beläge wasserundurchlässig herzustellen sind.

b) Trennwirkung Pflanzstreifen-Ortsrand:

Der Pflanzstreifen entlang des Ortsrandes wird abgelehnt und als „Ausgrenzung der Landwirtschaft auf dem Kurpfalzshof“ bezeichnet. Die (nach Meinung des Bürgers) vorgeschriebenen Hecken würden zusätzlich regelmäßige Pflege erfordern und die Hofstellen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen trennen, was aufgrund der Betriebsabläufe eine erhebliche Einschränkung bedeuten würde. Die Einhaltung der im Stadtteilrahmenplan geforderten Biotopvernetzung solle seiner Ansicht nach nicht nur auf Kosten der Landwirte erfolgen.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der im Bebauungsplan festgesetzte Randstreifen hat für den Ausgleich der Eingriffe in Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zu sorgen und mit dem Biotopvernetzungsplan nur in sofern zu tun, dass Ausgleichsmaßnahmen in sinnvollem Zusammenhang mit übergeordneten Planungskonzepten (Flächennutzungsplan, Biotopvernetzungsplanungen etc.) stehen sollen.

Die Festsetzungen lassen offen, ob der 7 m breite Streifen als geschlossene Hecken-Pflanzung oder als Obstwiese (Obstbaum-Hochstämme in einem Abstand von 10 m) hergestellt wird. Die Einwendung, dass das geforderte Anpflanzen von Hecken die Zugänglichkeit der angrenzenden Felder einschränkt, ist in sofern nicht gerechtfertigt, da eine Wahlmöglichkeit besteht. Da

aber Einwendungen gegen die Feldholzhecke von mehreren Betroffenen erhoben werden, soll den Anregungen insofern gefolgt werden, dass zur Klarstellung nur noch die Obstbaumwiese festgesetzt wird (siehe auch TÖB-Anregung Nr.17 / BUND).

c) Bepflanzung des Angers:

Die Nutzung des Angers zum Kinderspiel soll bestehen bleiben. Nach Ansicht des Bürgers solle es keine dichte Bepflanzung geben. Die Übersichtlichkeit soll auch bei einer weiteren Bepflanzung erhalten bleiben.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der Angerbereich soll in seiner Nutzung als multifunktionale Grünfläche (Spielen, Toben...) erhalten bleiben. Die Baumreihe ist aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen so festgesetzt worden. Sie ist Bestandteil des notwendigen und ausschließlich auf die Eingriffe im Geltungsbereich bezogenen Ausgleichs. Bei der Bepflanzung sollen die vorhandenen Bäume nur durch weitere hochstämmige Bäume (Linden) ergänzt werden, so dass die Sichtbeziehungen erhalten bleiben und die Übersichtlichkeit nicht einschränkt wird.

d) Erhalten von landwirtschaftlichen Wegen:

Die im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg ausgewiesenen Wege müssen auch weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge und LKW befahrbar bleiben.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die beiden im Geltungsbereich liegenden Wege sollen im Gegensatz zum Angerbereich nur als öffentliche Fuß- und Radwege und nicht als für PKW befahrbare Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist davon natürlich ausgenommen und kann trotzdem wie bisher erfolgen.

e) Einstufung bei Bestandsbewertung:

Der Einstufung der Grünflächen laut Bewertungsplan (Anlage3 zur Begründung) als „Wiese, extensiv genutzte Grünfläche“ wird widersprochen, da es sich nach Angabe des Bürgers um einen Hausgarten / Nutzgarten und eine ehemals als Weide dienende, zur Zeit weitgehend ungenutzte Wiese handelt.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Bewertung erfolgte nach Bestandserhebung durch Begehung am 19.11.2004 und durch Auswertung von Luftbildern entsprechend dem Heidelberger Bewertungsmodell. Dies ist eine reine Bestandsbewertung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung und bildet die Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Gesamtgebiet. Die Flächen stellen sich als strukturreiche Flächen mit einzelnen Obstbäumen und relativ extensiver Nutzung dar. Die Kategorie „Wiese / extensiv genutzte Grünfläche“ beinhaltet auch die Nutzung als Nutzgarten.

-> Abwägungsvorschlag / Beschluss:

Die Anregungen a), c), d) und e) werden entsprechend oben genannter Gründe klargestellt / entkräftet. Zur Klarstellung der Problematik Ortsrand-Bepflanzung (siehe Punkt b) soll der Anregung Rechnung getragen werden und nur noch die Anpflanzung einer Obstbaumwiese (keine Feldholzhecke alternativ) festgesetzt werden. Ebenso soll die Anregung c) bezüglich der wasserdurchlässigen Beläge durch die Ergänzung der Festsetzungen zumindest teilweise berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan und die Begründung werden in diesen Punkten entsprechend geändert.

Bürger 5:

Von Bürger 5 werden folgende Anregungen formuliert:

a) Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung:

Es wird der Hinweis gegeben, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen sei und deshalb auch Erweiterungsmöglichkeiten zusätzlich zum vorhandenen Bestand möglich sein sollten.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich als Art der Nutzung „Dorfgebiet“ fest. Ein Dorfgebiet dient vor allem auch der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nutzungen; dabei ist entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung „auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen“. Bei für diese Betriebe notwendigen Erweiterungsgebäuden oder –anlagen ist zudem gemäß Bebauungsplan eine Bebauung außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung A 2). Außerdem bleibt landwirtschaftliche Nutzung auch im Außenbereich als privilegierte Nutzung weiterhin zulässig.

b) Festsetzen von Stellplatzflächen:

Es wird „beantragt“, eine „Sonderfläche für Stellplätze auszuweisen“, die „vorrangig für Kunden“ (Ab-Hof-Verkauf etc.) geschaffen werden soll. Damit verbunden ist der Hinweis, dass es eine entsprechende Stellplatzfläche schon an anderer Stelle gebe.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Stellplätze sind generell innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; unzulässig sind sie nur im Vorgartenbereich und in der rückwärtigen Gartenzone zur freien Landschaft hin. Dabei genießen zur Zeit vorhandene Stellplätze Bestandsschutz. Eine gesonderte Ausweisung von Stellplätzen erfolgte ausschließlich in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Der dort schon vorhandene Bestand wurde aufgenommen. Er bildet durch die bestehenden Anpflanzungen einen guten Abschluss des Ortsrandes und ist außerdem für die bestehende Hotelnutzung notwendig.

c) Stabilität von wasserdurchlässigen Belägen:

Es wird der Hinweis gegeben, dass bei der Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise darauf geachtet werden müsse, dass sie mit Gabelstaplern und LKWs ohne Schäden befahrbar sind, damit keine Einschränkung des Betriebsablaufs erfolge.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Befestigte Flächen können für LKW-taugliche Belastungen auch wasserdurchlässig hergestellt werden. Es müssen keine wassergebundenen Decken verwendet werden, sondern es können auch Pflasterdecken mit Fugen oder Einlaufrichtern, wasserdurchlässige Pflaster- oder bitumengebundene Flächen mit entsprechender Kornzusammensetzung verwendet werden. Bei einem entsprechenden Unterbau weisen diese Beläge die dafür erforderliche Stabilität auf, die einen reibungslosen und geordneten Betriebsablauf ermöglicht. Damit jedoch beim Einsatz von wassergefährdenden Stoffen keine Gefährdung des Grundwassers erfolgt, wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass in diesem Fall die Beläge wasserundurchlässig herzustellen sind.

d) Trennwirkung Pflanzstreifen-Ortsrand:

Der Pflanzstreifen entlang des Ortsrandes wird mit dem Verweis auf eine bestehende Bepflanzung abgelehnt. Eine „zusätzliche Anpflanzung“ würde den direkten Zugang von der Hofstelle zur landwirtschaftlich genutzten Fläche verhindern. Außerdem wird auf eine vorhandene Beregnungseinrichtung und die Standsicherheit von vorhandenen Bäumen hingewiesen.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der im Bebauungsplan festgesetzte Randstreifen hat für den Ausgleich der Eingriffe in Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zu sorgen und soll auch in sinnvollem Zusammenhang mit übergeordneten Planungskonzepten (Flächennutzungsplan, Biotopvernetzungsplanungen etc.) stehen.

Die Festsetzungen lassen offen, ob der 7 m breite Streifen als geschlossene Hecken-Pflanzung oder als Obstwiese (Obstbaum-Hochstämme in einem Abstand von 10 m) hergestellt wird. Die Einwendung, dass das geforderte Anpflanzen von Hecken die Zugänglichkeit der angrenzenden Felder einschränkt, ist in sofern nicht gerechtfertigt, da eine Wahlmöglichkeit besteht. Da aber Einwendungen gegen die Feldholzhecke von mehreren Betroffenen erhoben werden, soll den Anregungen insofern gefolgt werden, dass zur Klarstellung nur noch die Obstbaumwiese festgesetzt wird (siehe auch TÖB-Anregung Nr.17 / BUND).

e) Nutzung des Angers:

Nach Ansicht des Bürgers sollte die Grünfläche des Angers „als Bolzplatz und/oder Spielplatz“ und nicht als „reine Wiese“ ausgewiesen werden, da sie so schon „seit Jahrzehnten“ genutzt werde.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der Angerbereich soll in seiner Nutzung als multifunktionale Grünfläche (Spielen, Toben...) erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, wurde die Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die vielfältige Nutzungen erlaubt. Eine Ausweisung als Spielplatz würde insofern eine Einschränkung bedeuten. Die momentan vorhandene Wiese soll durch eine aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen so festgesetzte Baumreihe ergänzt werden. Sie ist Bestandteil des notwendigen und ausschließlich auf die Eingriffe im Geltungsbereich bezogenen Ausgleichs. Bei der Bepflanzung sollen die vorhandenen Bäume durch weitere hochstämmige Bäume (Linden) ergänzt werden.

f) Altlasten-Eintragung:

Es wird um „Löschung der als Altablagerungsfläche gekennzeichneten Fläche“ gebeten, da eine solche Kennzeichnung nach Ansicht des Bürgers unbegründet sei.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde wird diese nur in Kategorie B eingestufte Altablagerungsfläche zukünftig nicht mehr im Altlastenkataster, sondern nur noch im Bodenkataster geführt werden. Wahrscheinlich handelt es sich um Bauschuttalagerungen, die für die geplante Nutzung keine Gefährdung darstellen und keine Sondierung erforderlich machen. Die Kennzeichnung im Bebauungsplan kann deshalb entfallen, ein Hinweis auf die Fläche bleibt in der Begründung enthalten.

g) Ausweisung von landwirtschaftlichen Wegen:

Es wird gefordert, die an den Anger anschließenden Wege nicht als Fuß-/Radwege, sondern auch als Feld-/Wirtschaftswege auszuweisen.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die beiden im Geltungsbereich liegenden Wege sollen im Gegensatz zum Angerbereich nur als öffentliche Fuß- und Radwege und nicht als für PKW befahrbare Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist davon natürlich ausgenommen und kann trotzdem wie bisher erfolgen.

h) Erweiterung des Geltungsbereich im Süden:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anregung bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, eine bestehende, unbefestigte Grundstückszufahrt im Süden in den Geltungsbereich mit aufzuneh-

men, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. In diesem Bereich sollen Stellplatzflächen festgesetzt werden.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der vorhandenen Bestand wurde bei einer Ortsbegehung am 19.11.2004 und durch Auswertung von Luftbildern erhoben (siehe auch Bestandplan / Anlage 2 zur Begründung). Daran orientiert wurden die Festsetzungen und der Geltungsbereich im Süden nochmals überprüft. Der außerhalb dieses Bereichs liegende private und durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzte „Grasweg“ gehört zur privaten Ackerfläche, deren Nutzung im Einzelnen (z.B. als Zufahrt zu Ackerflächen oder Hofgebäuden) dem Landwirt überlassen bleibt. Die beschriebene heutige (landwirtschaftliche) Nutzung kann auch weiterhin so erfolgen. Eine Integration dieses Bereiches wurde deshalb für nicht erforderlich gehalten. Außerdem bildet die vorhandene Bepflanzung entlang des südlichen Ortsrandes (Biotop) einen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen guten Abschluss des Gebietes.

-> *Abwägungsvorschlag / Beschluss:*

Das private Interesse an möglichst großen Erweiterungsmöglichkeiten und möglichst vielen Stellplätze (siehe Anregung a, b, und h) muss im Hinblick auf die Erhaltung des besonderen Gebietscharakters und des Orts-/ Landschaftsbildes, die geforderte minimale Inanspruchnahme von Grund und Boden und die entsprechende Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft zurückstehen, da diese öffentlichen Belange höher zu bewerten sind. Darüber hinaus wird auf die Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen bei für landwirtschaftliche Betriebe notwendigen Erweiterungsgebäuden oder -anlagen hingewiesen.

Die Anregungen c), e), f) und g) werden entsprechend oben genannter Gründe klargelegt / entkräftet.

Außerdem soll die Anregung c) bezüglich der wasserdurchlässigen Beläge durch die Ergänzung der Festsetzungen zumindest teilweise berücksichtigt werden.

Zur Klarstellung der Problematik Ortsrand-Bepflanzung (siehe Punkt d) soll der Anregung Rechnung getragen werden und nur noch die Anpflanzung einer Obstbaumwiese (keine Feldholzhecke alternativ) festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden in diesen Punkten entsprechend geändert.

Bürger 6:

Von Bürger 6, der anwaltlich vertreten wird, werden folgende Anregungen formuliert:

a) Verdrängung der Landwirtschaft: / Nutzungskonflikte:

Es wird befürchtet, dass die Landwirtschaft durch immer mehr Wohnbebauung völlig in den Hintergrund gedrängt würde und Klagen wegen Emissionen und Immissionen nicht mehr zu vermeiden wären. Dem Bestandsschutz der Landwirtschaft solle mehr Gewicht beigemessen werden.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der Gemeinderat hat durch seinen Aufstellungsbeschluss deutlich seinen Willen bekundet, im Bereich des Kurpfalzhofes einen Bebauungsplan aufzustellen. Die dadurch implizierte Veränderung der planungsrechtlichen Situation von Außenbereich zu Innenbereich bringt es mit sich, dass die Landwirtschaft nicht mehr das alleinige, privilegierte Nutzungsrecht hat. Dies ist gerade auch ein Grund, der zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt hat. Da sich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft diese Nutzung immer weiter reduziert und deshalb auch immer öfter der Wunsch nach Umnutzung laut wird, sollen auch andere Nutzungen zulässig gemacht werden.

Um nun aber den Landwirten möglichst wenig ihres bestehenden Status zu nehmen, wurde dies in den Festsetzungen so weit wie möglich berücksichtigt:

1. Das Gebiet wurde als **„Dorfgebiet“** festgesetzt, in dem vorrangig „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten“ Rücksicht zu nehmen ist.
2. **Überschreitungen der überbaubaren Grundstückflächen** werden ausnahmsweise zulässig gemacht, „wenn es sich um für landwirtschaftliche Betriebe notwendige Erweiterungsgebäude oder – anlagen handelt“.
3. Im Bebauungsplan wurde der zur Zeit vorhandene **Bestand** aufgenommen und in entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestand möglichst zu erhalten.

Resultierend aus § 5 Absatz 1 Satz 2 BauNVO hat die Rechtsprechung, insbesondere das BVerwG, das Tatbestandsmerkmal der (gegenseitigen) Rücksichtnahme als „Gebot der vorrangigen einseitigen Rücksichtnahme“ seitens der nicht-landwirtschaftlichen Nutzungen ausdrücklich normiert.

Hierzu Kommentar Fickert / Fieseler (S.506 Rdn. 3.11): „Das bedeutet für die Neuerrichtung vor allem von Wohngebäuden in bestimmter Entfernung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dass diese mit den üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen bereits im Zeitpunkt der Ansiedlung rechnen müssen, einschließlich etwaiger zusätzlicher Störungen bei Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs, etwa durch Vergrößerung des Maststalles (Anbau, Neubau) oder Modernisierung der Entmistung (Umstellung vom Festmist- auf Flüssigmistverfahren) im Sinne der dem landwirtschaftlichen Betrieb nach Abs.1 Satz 2 eingeräumten Entwicklungsmöglichkeiten.“

b) Tragfähigkeit von wasserdurchlässigen Belägen:

Es wird der Hinweis gegeben, dass „wasserdurchlässige Flächen eine zu geringe Tragfähigkeit haben“, so dass landwirtschaftliche Arbeitsmaschinen „dort nicht richtig eingesetzt werden“ könnten.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Befestigte Flächen können für LKW-taugliche Belastungen auch wasserdurchlässig hergestellt werden. Es müssen keine wassergebundenen Decken verwendet werden, sondern es können auch Pflasterdecken mit Fugen oder Einlaufrichtern, wasserdurchlässige Pflaster- oder bitumengebundene Flächen mit entsprechender Kornzusammensetzung verwendet werden. Bei einem entsprechenden Unterbau weisen diese Beläge die dafür erforderliche Stabilität auf, die einen reibungslosen und geordneten Betriebsablauf ermöglicht. Damit jedoch beim Einsatz von wassergefährdenden Stoffen keine Gefährdung des Grundwassers erfolgt, wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass in diesem Fall die Beläge wasserundurchlässig herzustellen sind.

c) Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Bepflanzungsgebot:

Es wird befürchtet, dass durch das Bepflanzungsgebot Ackerflächen verloren gehen, die Betriebsflächen verringert werden und es damit „zu einer existenzbedrohliche Situation der landwirtschaftlichen Betriebe“ kommen würde.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Der im Bebauungsplan festgesetzte Randstreifen hat für den Ausgleich der Eingriffe in Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zu sorgen. Ein entsprechender Ausgleich ist nach § 1a BauGB gesetzlich vorgeschrieben und kann deshalb nicht ohne Ersatz entfallen (siehe auch Anlagen zur Begründung). Um Benachteiligungen einzelner Eigentümer des Kurpfalzhofes entgegenzuwirken und um den Forderungen der verschiedenen formellen und informellen Planungen (siehe Begründung) zu entsprechen, wurde unter anderem der Pflanzstreifen entlang des Ortsrandes festgesetzt.

Aufgrund der Einwendungen mehrere Betroffener gegen die (wahlweise) zu pflanzende Feldholzhecke, soll den Anregungen insofern gefolgt werden, dass zur Klarstellung nur noch die Obstbaumwiese festgesetzt wird (siehe auch TÖB-Anregung Nr.17 / BUND). Damit kann diese Fläche auch durchaus als landwirtschaftlich nutzbare Fläche angesehen werden.

d) Höheres Verkehrsaufkommen / Parkierung:

Es wird befürchtet, dass es durch verstärkten Wohnungsbau auch zu „erhöhtem Verkehrsaufkommen, insbesondere auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr“ kommen würde und die landwirtschaftlichen Wege entsprechend zugeparkt werden würden.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Aufgrund der Nutzungsänderung von Landwirtschaft in Richtung Wohnen wird keine wesentliche Erhöhung des PKW-Aufkommens erwartet. Im Übrigen wird eine solche Änderung wahrscheinlich erst nach und nach vollzogen und entsprechende Antragsteller müssen ihre notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachweisen, so dass kein Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten ist.

e) Baufenster-Größen:

Es wird erwartet, dass für alle „gleich große Baufenster“ in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt werden.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a. den Gebietscharakter, der durch die besondere Bauform der Hofstellen geprägt und ursprünglich auch so geplant ist, zu sichern. Dabei sollen die Dreiseithöfe erhalten werden und durch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Struktur ergänzbar sein. Dies entspricht auch den Vorgaben aus den bestehenden Fachplanungen und Gutachten (siehe Begründung). Eine Erweiterung der Baufenster der am nördlichen Rand des Gebietes gelegenen Höfe würde dazu führen, dass nicht nur die bestehenden Hofgebäude erweitert werden könnten, sondern eine neue Baureihe (einschließlich einer gesonderten Erschließung) entstehen könnte. Dies würde dem Grundsatz der Erhaltung der städtebaulichen Situation, dem Grundsatz der möglichst minimalen Inanspruchnahme von Grund und Boden und der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft widersprechen. Um der Vorrangstellung der Landwirtschaft aber darüber hinaus gerecht zu werden, sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um für landwirtschaftliche Betriebe notwendige Erweiterungsgebäude und –anlagen handelt. D.h. Bauliche Erweiterungen sind (ausschließlich) für landwirtschaftliche Nutzungen auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zulässig. Im Übrigen besteht in einem Bebauungsplangebiet kein Anspruch auf gleich große Baufenster. Im Bebauungsplanentwurf wurde darüber hinaus jedoch versucht, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wenigstens die sich gegenüberliegenden Baufenster gleich groß festzusetzen und eine einheitliche Baufenstertiefe von ca. 25 m einzuhalten. Außerdem gilt für alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke gleichermaßen und unabhängig von den einzelnen Baufenstern die GRZ von 0,6.

f) Baumschutzsatzung:

Es wird angemerkt, dass die bestehenden hochstämmigen Obstbäume einen Bereich des Betriebes ausmachen und „um die Nichtanwendung der Baumschutzverordnung“ gebeten.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Diese Anregung steht in gewisser Weise im Widerspruch zu Anregung c. Die im Norden des Gebietes vorhandenen Obstbäume wurden bei der Planung sehr wohl berücksichtigt und bei der Bewertung (siehe Anlage 3 zur Begründung) miteinbezogen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg ist eine eigenständige, vom Gemeinderat beschlossene Satzung, die unabhängig von diesem Bebauungsplan gültig ist und deren „Nichtanwendung“ dieses Bebauungsplanverfahren nicht betrifft.

-> Abwägungsvorschlag / Beschluss:

Die städtebauliche Gesamtbetrachtung hat ergeben, dass die Belange des Wohnens, der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung und der Bevölkerungsentwicklung, sowie die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zum Teil den Belangen der Landwirtschaft widersprechen (siehe Anregung a). Bei den Festsetzungen wurde deshalb im Einzelnen darauf geachtet, alle Belange gleichermaßen zu berücksichtigen. Eine ausschließliche Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange wird deshalb abgelehnt.

Die Anregungen b) und d) werden entsprechend oben genannter Gründe klargelegt / entkräftet.

Außerdem soll die Anregung b) bezüglich der wasserdurchlässigen Beläge durch die Ergänzung der Festsetzungen zumindest teilweise berücksichtigt werden.

Das private Interesse an möglichst großen Erweiterungsmöglichkeiten (siehe Anregung e) muss im Hinblick auf die Erhaltung des besonderen Gebietscharakters und des Orts-/ Landschaftsbildes, die geforderte minimale Inanspruchnahme von Grund und Boden und die entsprechende Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft zurückstehen, da diese öffentlichen Belange höher zu bewerten sind. Darüber hinaus wird auf die Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen bei für landwirtschaftliche Betriebe notwendigen Erweiterungsgebäuden oder -anlagen hingewiesen.

Die Anregungen c) und f) widersprechen sich teilweise. Die Pflanzeerhaltungs- und Pflanzgebotsflächen sind Teil der für den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich notwendigen Maßnahmen. Der Vorhandene Bestand (siehe Punkt f) wurde dabei berücksichtigt. Zur Klarstellung der Problematik Ortsrand-Bepflanzung (siehe Punkt c) soll auch dieser Anregung Rechnung getragen werden und nur noch die Anpflanzung einer Obstbaumwiese (keine Feldholzhecke alternativ) festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden in diesen Punkten entsprechend geändert.

Bürger 7:

Von Bürger 7 werden folgende Anregungen formuliert:

a) Vergrößerung des Baufensters:

Es wird eine Vergrößerung des Baufensters unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes (Nebengebäude und Anlagen) beantragt.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Vorhandene Gebäude und Anlagen haben Bestandsschutz, d.h. sie müssen nicht zwingend innerhalb des Baufensters liegen. Das Baufenster wurde größtmöglich festgesetzt und gleichzeitig wurde versucht, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wenigstens die sich gegenüberliegenden Baufenster gleich groß festzusetzen und eine einheitliche Baufenstertiefe von ca. 25 m einzuhalten. Außerdem gilt für alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke gleichermaßen und unabhängig von den einzelnen Baufenstern die GRZ von 0,6. Darüber hinaus ist eine Bebauung außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig bei für landwirtschaftliche Betriebe notwendigen Erweiterungsgebäuden oder -anlagen.

b) Flächen für Stellplätze und Garagen:

Es wird angeregt, Flächen für Stellplätze und Garagen bei den jeweiligen Grundstücken festzusetzen.

-> *Stellungnahme der Verwaltung:*

Stellplätze und Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; unzulässig sind sie nur im Vorgartenbereich und in der rückwärtigen Gartenzone zur freien Landschaft hin. Dabei genießen zur Zeit vorhandene Stellplätze und Garagen Bestandsschutz. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen ist insofern nicht erforderlich.

-> Abwägungsvorschlag / Beschluss:

Das private Interesse an möglichst großen Erweiterungsmöglichkeiten muss im Hinblick auf die Erhaltung des besonderen Gebietscharakters und des Orts-/ Landschaftsbildes, die geforderte minimale Inanspruchnahme von Grund und Boden und die entsprechende Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft zurückstehen, da diese öffentlichen Belange höher zu bewerten sind. Darüber hinaus wird auf die Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen bei für landwirtschaftliche Betriebe notwendigen Erweiterungsgebäuden oder -anlagen hingewiesen. Bestehende Gebäude und Anlagen genießen Bestandsschutz.

Bürger 8:

Es wird generelles „Einverständnis für die Planung“ zu Protokoll gegeben.