

### **Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2010 KA-772 „Kleintierzuchtanlage Windelbachstraße“ in Karlsruhe-Stupferich**

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt die Voraussetzungen für die Errichtung einer Kleintierzuchtanlage im Stadtteil Stupferich zu schaffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind erforderlich und werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten Stupferichs, im Abstand von ca. 150 m zum Ortsrand. Es umfasst 0,84 ha. Davon sind 0,68 ha für die eigentliche Kleintierzuchtanlage vorgesehen die als Grünfläche festgesetzt wird. Die restlichen 0,16 ha dienen hauptsächlich dazu, den entstandenen Ausgleichsbedarf innerhalb des Plangebietes aufzubringen. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt 2003 im Bereich des Plangebiets einen Regionalen Grünzug fest.

Im gültigen FNP 2010, 5. Aktualisierung wird das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Es grenzt westlich an die Fläche *Windelbach* mit der Flächennummer KA-724, die als „geplante Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt wird. Im Zuge der Einzeländerung des FNP soll die Darstellung des Bereiches, der im Bebauungsplan als Sondergebiet Kleintierzuchtanlage festgesetzt wird, von „Fläche für Landwirtschaft“ in „geplante Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Vereinssonderfläche geändert werden. Die Fläche umfasst ca. 0,7 ha.

Bei der Darstellung als Grünfläche kann eine Bebauung bis zu einer max. GFZ von 0,06 ermöglicht werden (Vergleiche BauGB § 5 und Bundeskleingartengesetz § 3). Zudem wird - um den Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern - die im bestehenden FNP dargestellte „geplante Grünfläche“ *Windelbach* (Zweckbestimmung: Dauerkleingärten, 2,8 ha) als Tauschfläche ins Verfahren mit eingebracht und zukünftig als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Bereits 1999 wurden unterschiedliche Standorte für eine mögliche Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage am Ortsrand von Stupferich untersucht. Geprüft wurden unter anderem die Eignung von Flächen in den Gewannen Rippertäcker, Grötzingen Weg, Schelmenäcker, Gänsberg, westlich des geplanten Gewerbegebietes Windelbachstraße sowie in einem Bereich bei der Bergleshalle.

Bei der Standortsuche stellte sich der Bereich westlich des geplanten Gewerbegebietes Windelbachstraße vom landschaftlichen Eingriff, den topografischen Begebenheiten, Berücksichtigung der Anforderungen an den bestehenden Windelbachgraben, sowie der verkehrsbedingten Erschließung als die sinnvollste Variante heraus.

Im Rahmen einer Bedarfsermittlung für den Landschaftsplan 2010 wurde auf Grundlage des bekannten Anteils von gartenlosen Wohnungen ein rechnerischer Bedarf von rund 30 Kleingartenparzellen errechnet. Darüber hinaus bestand vom Kleintierzuchtverein sowie dem Stupfericher Vogelschutzverein ein Interesse an einer Kleintierzuchtanlage, die von der Größe her auf 10 Parzellen angesetzt wurde. Im Jahre 2008 wurde entschieden, die Kleingarten-

und Kleintierzuchtanlage in zwei Bauabschnitten zu verwirklichen. Begonnen werden sollte mit der Kleintierzuchtanlage, die ungefähr das westliche Drittel der geplanten Fläche der Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage nach dem Flächennutzungsplan 2010 umfasst.

2017 wurde der Entschluss gefasst, die geplante Kleintierzuchtanlage auf drei westlich vom ursprünglichen Plangebiet gelegene Flurstücke zu verlegen. Der Nachteil der Insellage wird aus Sicht der Planenden durch folgende Vorteile überlagert:

- Die im FNP dargestellte „geplante Grünfläche“ *Windelbach* ist überwiegend in Privatbesitz. Da die Eigentümer nicht bereit sind, die Grundstücke an die Stadt zu verkaufen, wäre ein Bodenordnungsverfahren – mit ungewissem Ausgang – notwendig.
- Aufgrund der Topographie wären die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sehr aufwendig. Notwendig wären unter anderem bis zu 2,5 m hohe Stützmauern und ein ca. 2 m breiter Entwässerungsgraben mit Einleitung in den Windelbachgraben.
- Die Geruchs- und Lärmbelastung, die von der Kleintierzuchtanlage auf die Nachbarschaft einwirkt, verringert sich durch das Abrücken der Fläche.
- Die verkehrliche Erschließung kann direkt über den an die Flurstücke angrenzenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen (keine zusätzliche Versiegelung).
- Durch die derzeitige Nutzung der Flurstücke als Acker sowie Ackerbrache, ist der Ausgleichsbedarf als geringer einzuschätzen.

Zusammenfassung der Verfahrensschritte:

- Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde von der Verbandsversammlung in der Sitzung vom 30. März 2020 beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand bereits im Vorfeld dazu vom 20. August 2018 bis einschließlich 28. September 2018 statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte fristgerecht über die BNN. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018 zur Stellungnahme aufgefordert.
- Am 30. März 2020 nahm die Verbandsversammlung die Beurteilungen des Anhörungsergebnisses billigend zur Kenntnis und beschloss die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu der Einzeländerung KA-772.
- Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25. Mai 2020 bis einschließlich 26. Juni 2020 bei der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe statt. Die öffentliche Bekanntmachung und die Benachrichtigung der am Verfahren Beteiligten über Ort und Zeitraum der Auslegung erfolgten fristgerecht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 7. April 2020 zur Stellungnahme bis einschließlich 13. Mai 2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
- Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 7. Dezember 2020 den abschließenden Beschluss der Einzeländerung gefasst.
- Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat am 12. April 2021 die Einzeländerung des FNP genehmigt.
- Am 29. Mai 2021 wurde die genehmigte Einzeländerung in den BNN veröffentlicht.

Aufgrund negativer Anregungen und Einwände, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingingen, wurde die Planung auf Bebauungsplanebene unter anderem in diesen Punkten angepasst:

- Entgegen der bisherigen Planung muss der Querschnitt der Zufahrt nicht verbreitert werden. Die Erschließung des Gebietes wird nun über die zwei bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege (Flurstücke Nr.64165 und 64184) realisiert.
- Die Anzahl der Hütten auf dem Gebiet wurde verringert, von 10 auf 8.
- Der Ausgleich kann zu großen Teilen auf dem Gebiet erfolgen und erhaltenswerte Bäume werden berücksichtigt.
- Die Anordnung der Parzellen bzw. Anlagen wurde noch weiter an den natürlichen Verlauf der Topographie angepasst.
- Das Maß der Überbauung überschreitet die GFZ von 0,06 nicht.
- Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan als Grünfläche und nicht mehr als Sondergebiet Kleintierzuchtanlage festgesetzt.
- Der Umweltbericht wurde überarbeitet.

Zudem wird - um den Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern - die im bestehenden FNP dargestellte Grünfläche „Windelbach“ (Zweckbestimmung: Dauerkleingärten) als Tauschfläche ins Verfahren mit eingebracht und zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen des Weiteren berücksichtigt werden:

- Die Belange der Raumordnung - Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe fordern, dass die Art der Nutzung auch im Bebauungsplan als Grünfläche und nicht als Sondergebiet festgesetzt wird und dass die überbaubare Fläche auf die maximale GRZ bzw. GFZ von 0,06 begrenzt wird.
- Die Belange der beiden 110-kv-Leitungen der Netze BW GmbH und der Deutsche Bahn AG, in deren Schutzstreifen sich die geplante Fläche befindet.
- Die von den Stadtwerken Karlsruhe eingebrachten Stellungnahmen zur Stromversorgung (Anschluss der Anlage an die öffentliche Stromversorgung ist nicht vorgesehen), Gas- und Wasserversorgung (große Leitungslänge führt auch bei geringem Leitungsquerschnitt zu langen Aufenthaltszeiten des Wassers in der Anschlussleitung, leitungsgebundene Löschwasserversorgung kann auf keinen Fall gewährleistet werden/ Lösung ist mit Brandschutzdirektion abzustimmen, Gasversorgung ist nicht vorgesehen) und Kommunikations- und Informationstechnik (erdverlegte CU-FM-Kabel sind zu schützen).
- Die im Umweltbericht des Einzelblatts genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Ver minderung sowie zur Kompensation von Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).
- Die von der Stadt Karlsruhe, Zentraler Juristischer Dienst, Bodenschutzbehörde eingebrachten Stellungnahmen bezüglich Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig) und Minimierungsmaßnahmen (bodenschonende Umsetzung mittels bodenkundlicher Baubegleitung).