

TOP 3: Bebauungsplanverfahren In den Beeten II – Vorberatung zum Entwurfsbeschluss

Bereits im Februar 2017 wurde vom Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren für das neue Wohngebiet „In den Beeten II“ eingeleitet, in dem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Zwischenzeitlich wurde das Umlegungsverfahren im Rahmen einer freiwilligen Umlegung umgesetzt, was bedeutet, dass alle privaten Eigentümer dem Verfahren zugestimmt haben. In der Gemeinderatssitzung am 28.07.2020 hat eine erste Vorberatung zum Entwurfsbeschluss stattgefunden. Aus dieser ging seitens des Gemeinderats der Wunsch und Auftrag an das Planungsbüro hervor, dass nochmals eine geänderte Gehwegplanung erarbeitet und vorgestellt wird. Ein weiterer, noch zu klärender Punkt, war die detaillierte Darstellung des geplanten Ökoausgleichs.

Eine weitere Vorberatung des für November vorgesehenen Entwurfsbeschlusses erfolgte nun in der vergangenen öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.10.2020. Diese diente zur allgemeinen Information über den aktuellen Stand des Verfahrens. Zudem wurden die oben genannten Punkte aus der letzten Beratung vom Juli weiterbehandelt. Hierfür zugeladen waren die Herren Müller und Tiefau vom beauftragten Planungsbüro KMB, sowie Herr Klein von der Bietigheimer Wohnbau, die mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens beauftragt ist.

Bürgermeisterin Simone Haist begrüßte die zugeladenen Gäste und übergab direkt Herrn Müller das Wort, der nochmals den städtebaulichen Vorentwurf vorstellte. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 6 ha, hierin enthalten ist eine Fläche für Gemeinbedarf (0,9 ha) mit einem Kleinspielfeld, einer Mehrzweckhalle sowie einem Kinderspielplatz. Die öffentliche Fläche (Verkehrsfläche) nimmt ca. 1,2 ha in Anspruch. Herr Müller betonte, dass in dem Baugebiet möglichst alle Bauformen vorgesehen und berücksichtigt wurden – d.h.: Mehrfamilienhäuser (kostengünstigen Wohnraum), Einzel-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser.

Herr Müller wies darauf hin, dass 2018 eine erste öffentliche Beteiligung stattgefunden habe, auf welche er später noch näher eingehen wird.

Zunächst erläuterte er nochmals kurz die bisherige Verkehrsführung und -anbindung. Der Hauptanschluss des neuen Wohngebietes erfolgt über einen Kreisverkehr an der Besigheimer Straße. Innerhalb des Gebiets erfolgt die Erschließung ringförmig. Anschließend erläuterte Herr Müller das Fußwegenetz, welches bislang eine durchgängige Gehwegtangente in Süd-Nord-Richtung vorsieht sowie eine durchgängige Gehwegführung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Die fußläufigen Verbindungen in Ost-West-Richtung (im Bereich der sog. Anliegerstraßen) erfolgt derzeit über Mischverkehrsflächen.

An dem Punkt ging Herr Müller auf die Gehwegdiskussion aus der letzten Beratung ein. Er verdeutlichte zunächst nochmal, dass die bisherige Planung vor 5 Jahren entstanden ist. Er weiß, dass der derzeitige Trend wieder zu mehr Gehwegen geht und kann deshalb nachvollziehen, dass eine erneute Diskussion aufgekommen sei. Jedoch sei ihm sehr wichtig, die Auswirkungen einer eventuellen Änderung der Gehwegführung aufzuzeigen. Er verdeutlichte, dass mehr Gehwegflächen zu einer Flächenreduzierung (ca. 450 m² was einem Bauplatz entspricht) führt, dadurch noch mehr Ausgleich erforderlich wird und dass dies zu Nachverhandlungen bei der bereits abgeschlossenen freiwilligen Umlegung führen würde, da in die bereits verhandelten Flächen eingegriffen würde. Deshalb stellte er dem Gremium eine Kompromiss-Lösung vor, die eine Ergänzung des Gehwegs im südlichen Bereich entlang des Geschosswohnungsbaus vorsieht. Diese führt zu einer geringen Flächenreduzierung von ca. 110 m², welche

unbedeutende Kostenauswirkungen habe und keine neuen Umlegungsverhandlungen erfordert, da nur auf Flächen eingegriffen wird, die der Gemeinde selbst gehören. Am Ende hätte man mit dieser Variante dann nur noch in den „Anliegerstraßen“ einen Verzicht auf Gehwegflächen. Herr Müller appellierte an das Gremium, dieser Kompromisslösung zuzustimmen, da aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens jetzt nicht nur aus Kostengründen, sondern vor allem wegen der vorhin genannten Gründe und Auswirkungen nicht mehr in das Gesamtgefüge der Planung eingegriffen werden sollte.



Schaubild 1, Grafik auf S. 2 der Präsentation / Stand 20.10.2020
Schaubild aus der Präsentation des Planungsbüros KMB: „städtebaulicher Entwurf“

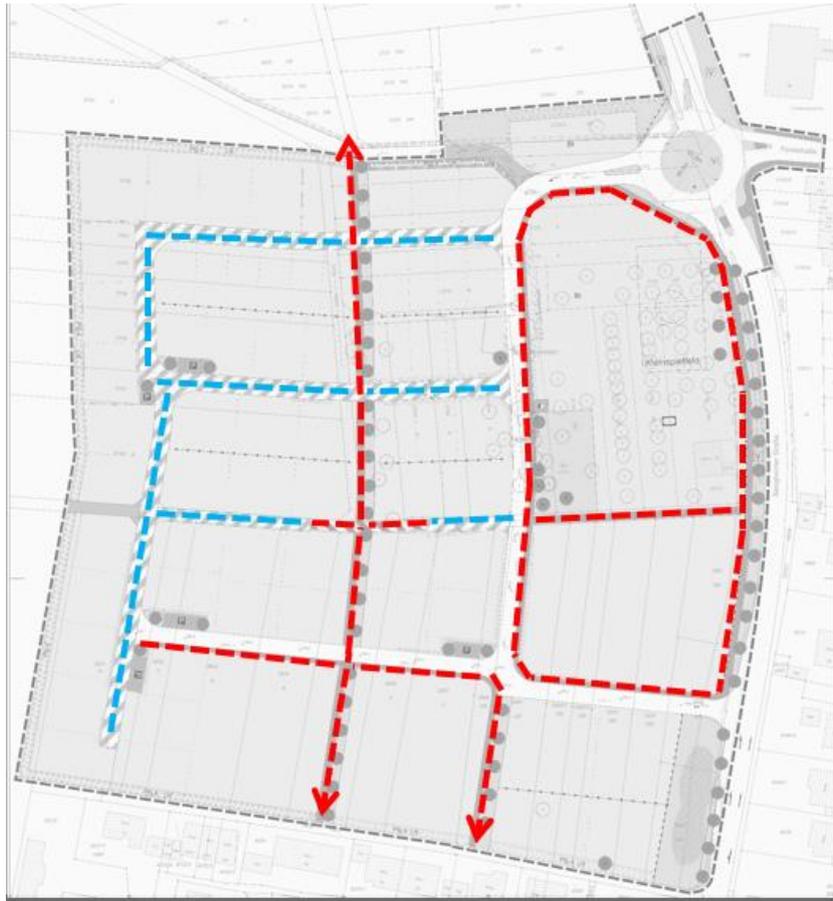


Schaubild 2, Grafik auf S. 8 der Präsentation / Stand 20.10.2020
Schaubild aus der Präsentation des Planungsbüros KMB: „fußläufige Verbindungen“
(Erläuterung: rot eingezeichnet sind die Gehwege, blau eingezeichnet die Mischverkehrsflächen)

Herr Tiefau vom Büro KMB erläuterte anschließend das ökologische Schwerpunktthema des Ausgleichs. Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus hochwertigen Ackerböden sowie aus Streuobstwiesen mit Habitatbäumen. Das Bebauungsplanverfahren macht im nördlichen Bereich einen Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet erforderlich, welcher bereits vom Landratsamt genehmigt wurde. Der Ausgleich hierfür wird durch das Anlegen von Eidechsenlebensräumen erfolgen.

Insgesamt wird für das Gebiet ein hoher Ausgleich erforderlich, da aufgrund der Gebietsgröße auch ein hoher Eingriff erfolgt.

Herr Tiefau nannte einige Ausgleichsmaßnahmen, die auf Gemarkung Ingersheim vorgesehen sind bzw. bereits umgesetzt werden. Bspw. die Anlage einer Buntbrache, die Aufwertung und Neuanlage von Streuobstwiesen, verschiedene Trockenmauersanierungen und die Entwicklung von Gehölzen. Die meisten dieser Maßnahmen entspringen dem Biotopvernetzungs-konzept, welches die Gemeinde vor kurzem erarbeitet hat.

Es entsteht insgesamt ein Eingriff von 602.394 Ökopunkten, der Kompensationsbedarf nach Abzug der Maßnahmen auf eigener Gemarkung liegt derzeit bei ca. 415.000 Ökopunkten. Herr

Tiefau erklärte, dass diese nach Rücksprache mit der Gemeinde angekauft werden sollen, parallel werde die Gemeinde aber weitere Maßnahmen aus dem Biotopvernetzungs-konzept umsetzen und so ihrer Verpflichtung nachkommen und das allgemeine Ökokonto auffüllen. Für den Ankauf der Ökopunkte habe man mit dem Hofgut Link, einem Bauer im Odenwald, der Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen direkt vermarktet, eine Alternative zur Flächenagentur gefunden. Herr Tiefau stellte kurz eine beispielhafte Maßnahme des Hofgut Link vor, wofür ca. 0,70 € (netto; entspricht 0,84 € brutto) pro Ökopunkt anfallen würden. Die dingliche Sicherung erfolge direkt über den Anbieter. Herr Tiefau erklärte, dass er die Lösung mit dem Hofgut Link auch bereits mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt besprochen habe und auch dort sehe man die Vorteile dieser Direktvermarktung, die zudem in örtlicher Nähe liegt, im Gegenzug zum eher wirtschaftlichen System der Flächenagentur.

Anschließend erläuterte Herr Klein von der Bietigheimer Wohnbau GmbH, die mit der Umlegung beauftragt wurde, den aktuellen Stand des Umlegungsverfahrens. Demnach hat Herr Klein im Frühjahr 2018 die ersten Verträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen, die auf einen Bauplatz verzichten, den sogenannten Minderzuteilungen. Die letzten Umlegungsverträge wurden Anfang 2020 abgeschlossen, so dass die Umlegung geglückt sei und alle Grundstückseigentümer zugestimmt haben. In Bezug auf die aufgekommene Gehwegdiskussion machte Herr Klein nochmals deutlich, dass im jetzigen Umlegungsstand darauf geachtet werden muss, was jetzt noch nachträglich integriert und geändert werden kann, ohne dass die Umlegung neu aufgelegt oder nachverhandelt werden muss. Zum weiteren Verfahren erklärte er, dass die Umlegungsverträge eine Bindungsfrist von 3 Jahren haben und dass sobald die amtliche Umlegung (also die grundbuchrechtliche Neuordnung) und der Bebauungsplan rechtskräftig sind, über die Bauplätze verfügt werden kann.

Daraufhin ging auch Herr Müller abschließend noch näher auf die Zeitschiene ein. Er erklärte, dass aus der frühzeitigen Beteiligung 2018 bestimmte Auflagen mit in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. So sind die Größe des Gebiets und der Flächenbedarf mit der Region und dem Regierungspräsidium abgestimmt, ebenso wie der Kreisverkehr. Die Entwässerung ist mit dem Landratsamt abgestimmt. Zudem wurden die Ergebnisse verschiedener Gutachten (Artenschutz, Schall- und Immissionsschutz) in die jetzige Entwurfsplanung mit eingearbeitet. Im Anschluss an den jetzt bevorstehenden Entwurfsbeschluss im November erfolgt die öffentliche Auslegung und eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung – auch der Bürgerschaft. Weiter erklärte Herr Müller zum zeitlichen Ablauf, dass nach aktuellem Stand, gegen Ende der ersten Jahreshälfte 2021 mit dem Baubeginn für die Erschließung gerechnet werden kann (sofern keine weiteren Auslagen erforderlich werden). Ende 2022 könne dann mit dem Abschluss der Erschließungsarbeiten gerechnet werden. Anfang 2021 erfolge, wie bereits von Herrn Klein angemerkt, die amtliche Umlegung und Grundstücksbildung. Wichtig hierfür und für den bevorstehenden Entwurfsbeschluss sei heute die Klärung der Gehwegführung.

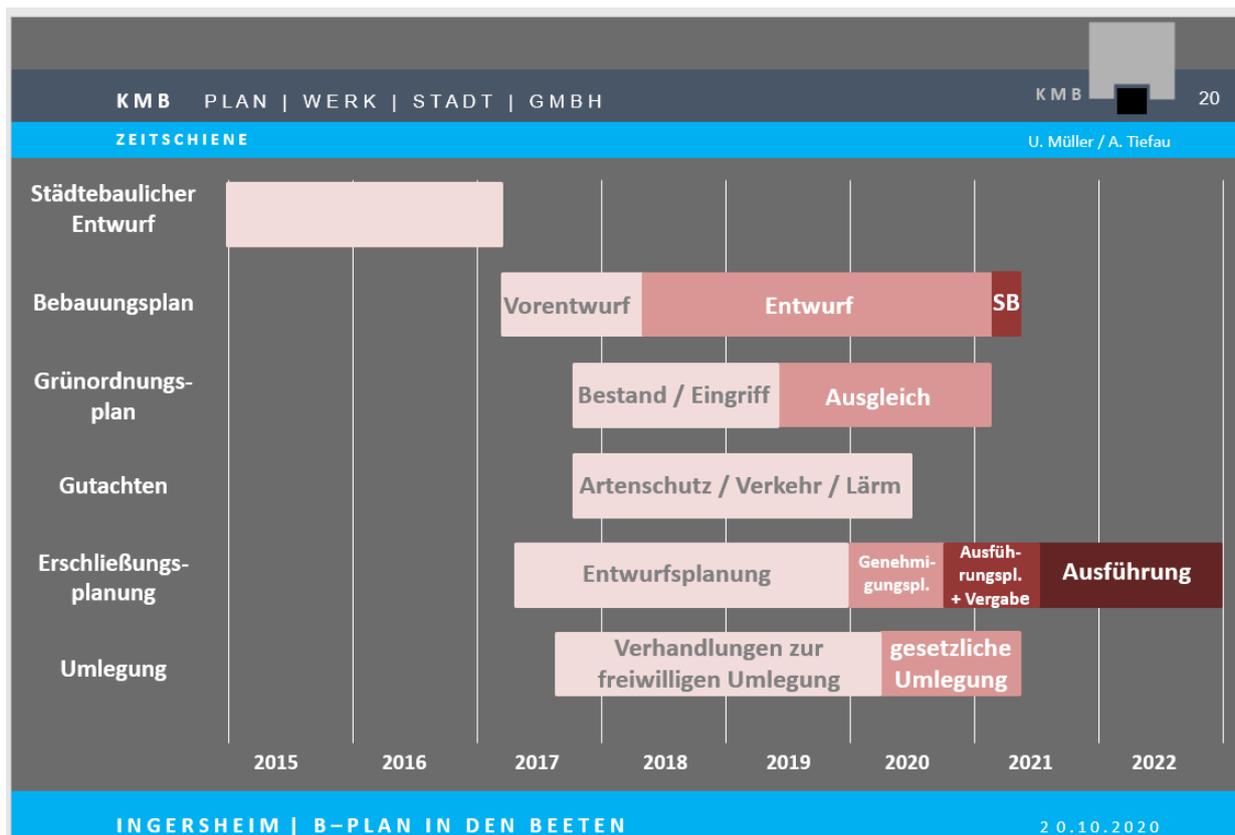


Schaubild 3: Zeitschiene – S. 20 der Präsentation / Stand 20.10.2020
Zeitschiene aus der Präsentation des Planungsbüros KMB

Bürgermeisterin Haist bedankte sich bei den Gästen für deren Ausführungen. Sie betonte, dass das Baugebiet und Bebauungsplanverfahren „In den Beeten II“ eine hohe Bedeutung für die Gemeindeentwicklung hat. In der letzten Beratung sei zu spüren gewesen, dass es im Gremium verschiedene Ansichten gebe, dass es aber für alle ein wichtiges Thema ist. Bürgermeisterin Haist wies in dem Zuge darauf hin, dass auch die Verwaltung täglich Nachfragen erreichen, wann mit dem Neubaugebiet gerechnet werden kann und dass es auch für die Bürgerschaft ein wichtiges Thema ist. Sie betonte nochmals, dass „In den Beeten II“ auch deshalb sehr wichtig ist, weil es für viele Jahre das letzte Neubaugebiet in Ingersheim sind wird.

Auch sie verdeutlichte nochmals, dass der ökologische Ausgleich gut und sauber aufgearbeitet werden soll. Die Hürden beim Ausgleich seien besonders hoch und oberste Priorität haben Maßnahmen auf eigener Gemarkung, insbesondere Maßnahmen aus dem Biotopvernetzungs-konzept. Jedoch sei der komplette Ausgleich auf eigenen Flächen im Bebauungsplanverfahren nicht möglich, weshalb auch Bürgermeisterin Haist im Zukauf der Ökopunkte bei einem Landwirt im Odenwald eine sehr gute Lösung und bessere Variante zur Flächenagentur sieht. Weitere Maßnahmen aus dem Biotopvernetzungs-konzept sollen zeitnah umgesetzt werden, so dass parallel, aber mit der dafür notwendigen Zeit, ökologischer Ausgleich auf eigener Gemarkung erfolgen kann. So soll bspw. im Dezember ein Termin mit den Ingersheimern Landwirten stattfinden, um in einen Dialog einzusteigen. Dabei soll auch die Umsetzung des Biotopvernetzungs-konzeptes Thema sein. Bürgermeisterin Haist verdeutlichte, dass sich die Gemeindeverwaltung Gedanken zu dem wichtigen Thema „ökologischer Ausgleich“ mache. Dabei stehe man in einem Spannungsfeld mit den weiteren Themen „erforderlicher Wohnraum“ und „Bedürfnisse der Landwirtschaft“. Gemeindeentwicklung geschehe nie losgelöst von diesen Themen und Spannungsfeldern, die

alle Berücksichtigung finden wollen. Sie erklärte weiter, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolge und damit verbunden der Flächennachweis. Der Flächennutzungsplan sei ebenfalls Thema in der nächsten Sitzung im November.

Abschließend nannte Bürgermeisterin Haist wichtige Themen, die ebenfalls mitbetrachtet werden, aber nicht im direkten Zusammenhang zum rechtlichen Bebauungsplanverfahren stehen. Hier nannte sie den sozialen und bezahlbaren Wohnbau, wobei sie verdeutlichte, dass die Gemeinde im Besitz von rd. 60% der Fläche ist und dadurch den erforderlichen Gestaltungsfreiraum hat.

Bürgermeisterin Haist wies darauf hin, dass seitens der Bürgerschaft oft die Vergabekriterien bzw. ein Punktekatalog für den Verkauf der Bauplätze erfragt werden. Diesbezüglich sei man aber noch nicht soweit. Voraussichtlich Anfang 2021 könne hierzu eine Diskussion im Gemeinderat erfolgen in der das Gremium dann die Maßgaben festlegen kann, welche für die Vergabe als wichtig erachtet werden.

Abschließend nannte Bürgermeisterin Haist als weiteres wichtiges Thema die Energieversorgung des Gebietes, welche parallel zum weiteren Verfahren mitbetrachtet wird.

Im Anschluss an die Ausführungen von Bürgermeisterin Haist konnten die Gemeinderäte ihre Anregungen und Fragen vorbringen. Die Mehrheit des Gremiums sprach sich erneut für das Baugebiet „In den Beeten II“ aus und begrüßte den Fortschritt im Verfahren. Bezüglich der Gehwegdiskussion konnte als mehrheitliches Stimmungsbild eine Zustimmung zur Kompromisslösung abgeleitet werden.

Bürgermeisterin Haist bedankte sich bei den Gemeinderäten für deren Wortmeldungen und Anmerkungen, welche entsprechend mitgenommen werden. Sie bedankte sich bei den Gästen Herr Müller, Herr Tiefau und Herr Klein und erklärte abschließend, dass dann in der nächsten Sitzung am 24.11.2020 der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „In den Beeten II“ gefasst werden könne.

Als Ergänzung zum Sitzungsbericht noch folgender Hinweis zur Gemeinbedarfsfläche: Was die Entwicklung und Nutzung der Gemeinbedarfsfläche betrifft, muss noch in die Gespräche mit den Nutzerinnen und Nutzern der jetzigen Hallen (SKV-Halle, Fischerwörth-Halle sowie Schönblick) gegangen werden, um den tatsächlichen Bedarf in Bezug auf eine mögliche neue Halle zu erörtern. Zudem muss in Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde festgestellt werden, dass der Bau einer neuen Halle aus Sicht der Verwaltung derzeit nicht möglich ist, da eine Investition in solcher Höhe für die Gemeinde nicht leistbar ist. Dennoch bietet die Gemeinbedarfsfläche gute Möglichkeiten für die Gemeindeentwicklung und kann im Sinne der Ausweisung als solche genutzt werden.