



STADT STUTENSEE / STADTTEIL SPÖCK

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Vierundzwanzigmorgenäcker“

20.05.2019
Projekt: 1504

Bearbeiter: M.Sc. T. Müller, Dipl.-Ing. D. Wiesehügel, M.Sc. E. Poser



Bresch Henne Mühlिंगhaus

Heinrich-Hertz Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH

Brunnsteige 15
72622 Nürtingen

BDLA

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassende Erklärung	1
1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen	11

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vierundzwanzigmorgenäcker“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26. März 2020 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes samt örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- und der geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7 ha. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Wohngebiet werden Gebäude verschiedener Größenordnungen (Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) realisiert, zentrale Grünflächen sowie eine dezentrale Versickerungsfläche geschaffen.

Schutzgut Mensch

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch wird mittel bis hoch eingestuft.

- Für den Aspekt Gesundheit und Wohlbefinden sind insbesondere Lärmbelastungen und Luftverunreinigung relevant. Im Hinblick auf die Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Demnach sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gemäß der ermittelten Pegelwerte wird von einem aktiven Lärmschutz abgesehen, da die Werte nach DIN 18005 eine Wohnnutzung nicht ausschließen. Besondere Luftschadbelastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Das Plangebiet hat als ortsrandnahes Gebiet mit Tierhaltung, Gärten etc. eine mittlere bis hohe Wohn- und Wohnumfeldfunktion.
- Eine besondere Erholungs- und Freizeitfunktion liegt nicht vor.

Für den Menschen ergeben sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen. **Es besteht kein Kompensationsbedarf.**

Schutzgut Boden und Fläche

Im Umweltbericht werden die Bodenfunktionen mit einer fünfstufigen Skala bewertet. In der Gesamtbewertung nach LGRB haben die Böden im Plangebiet eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung (Wertstufe 2,67). Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Boden sind Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffeinträge und Veränderungen der Bodenstruktur infolge des Bodenabtrags und der Bodenumlagerung. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Bau- und Verkehrsflächen geschaffen, deren zu erwartende Befestigung/Überbauung eine erhebliche Beeinträchtigung bedeutet, da sie zum Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen auf teilweise hochwertigen Böden führt. Eingriffsmindernd wirken die Festsetzung von Tiefgaragen, die Vorgaben zur Dachbegrünung, die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Privatwegen sowie die zentrale Versickerung des Niederschlagswassers. Insgesamt wird anlagebedingt durch den Bebauungsplan eine hohe Beeinträchtigungsintensität bewirkt, die vor allem aus der Versiegelungsrate resultiert. Bau- und betriebsbedingt sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Gegenüber Flächeninanspruchnahme besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind. Die Flächenbeanspruchung beträgt 7 ha (Geltungsbereich). Der Verlust dieser Fläche für die Landwirtschaft ist eine erhebliche Beeinträchtigung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand ergibt im Hinblick auf den Boden ein **Kompensationsdefizit von 427.286 Ökopunkten.**

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung und stellt ein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung dar. Das Gebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben (GWL)“. Der Untergrund wird von den Schotterpaketen des Rheingrabens gebildet und ist mit Grundwasser gefüllt. Die Durchlässigkeit wird als hoch eingestuft (Klasse 2), das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als gering sowie die Ergiebigkeit der Grundwasserleiter als hoch (Lockergestein). Es bestehen niedrige Grundwasserflurabstände. Bei den Erkundungsbohrungen am 29.07.14 ergaben sich Grundwasserstände von ca. 3 m u. GOK (ca. 107.6 müNN).

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Gemäß Regionalplan liegen das Plangebiet und der gesamte Ortsteil Spöck innerhalb einem "Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen". In der

Ökologischen Tragfähigkeitsstudie des NVK ist für die westliche angrenzende Feldflur eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Weiterhin ist kein überschwemmungsgefährdeter Bereich betroffen.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch stoffliche Einträge und Immissionen in das Grund- und Oberflächenwasser können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und Anwendung der einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien vermieden werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen weder für das Plangebiet noch das übrige Entsorgungsnetz zu erwarten sind.

Der Eingriff in das Grundwasser wird nach ÖKVO durch die Bewertung des Schutzgutes Boden abgedeckt. **Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.**

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt im Naturraum 223 Hardtebenen. Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) ist ein Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwald im Übergang und Wechsel. Die Hauptnutzungsstruktur besteht aus Ackerland im Süden und Pferdehaltung (Wiesen, Koppeln, Stallungen und Lagerplätze) im Norden. Mittig des Plangebietes haben sich Ruderalvegetation und Gebüsche entwickelt. Hier liegt auch ein kleiner überalterter Streuobstbestand. Am westlichen Rand des Plangebietes liegen aufgelassene Gärten, im Nordosten ein Bolzplatz, eine Spielwiese und ein größeres Brombeergebüsch. Der Baumbestand ist gering und überwiegend jung bis mittelalt.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem 5-stufigen Bewertungsschlüssel des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2005). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen überwiegend Biotoptypen der Stufen 1 bis 3 (keine bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung) vor. Von hoher Bedeutung (Stufe 4) sind lediglich die beiden Biotoptypen „Gebüsch mittlerer Standorte“ und „Streuobstbestand“. Biotoptypen sehr hoher Bedeutung (Stufe 5) sind nicht vorhanden.

Die Artenvielfalt und die Zahl anzutreffender heimischer Arten aufgrund der derzeitigen Nutzung und Lage der Teilflächen sind unterschiedlich ausgeprägt und von gering (Ackerflächen, Koppeln) bis mittel (Sukzessionsflächen) variierend. Das Plangebiet ist nur bedingt ein geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten. Bezüglich des Wert- und Funktionselements Fauna ist das Plangebiet überwiegend lediglich von allgemeiner Bedeutung, nur Teilflächen sind von besonderer Bedeutung. Insbesondere die Sukzessionsflächen haben eine hohe tierökologische Wertigkeit. Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Biodiversität umfasst die Vielfalt der Ökosysteme (Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. In der

Ökologischen Tragfähigkeitsstudie des NVK ist für die westliche angrenzende Feldflur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Biologische Vielfalt dargestellt. Die bestehende biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt gering.

Durch das Vorhaben werden keine Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG, keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete (FFH, NSG, LSG, ND), oder sonstige naturraumtypische, seltene oder gefährdete Biotope oder Arten beeinträchtigt. Der Ausschluss von Kies-, Stein- und Schotter bedeckten Flächen („Schottergärten“) dient der Sicherstellung des beabsichtigten grüngestalterischen Konzepts, Förderung der Artenvielfalt und Vermeidung monofunktionaler Flächen. Betriebsbedingt sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand ergibt im Hinblick auf Pflanzen und Tiere ein **Kompensationsdefizit von 71.508 Ökopunkten.**

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung der Planung bei Vögeln und Zauneidechsen zu erwarten. Ein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt und die daraus resultierenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in den Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen übernommen. Zur Vermeidung werden die Zauneidechsen in die zuvor aufgewertete Ausgleichsfläche am FND „Egelsee“ (siehe dazu Externe Kompensationsmaßnahme) umgesiedelt. Für Vögel werden Dornsträucher gepflanzt, Nisthilfen aufgehängt und Nahrungsflächen angelegt. Die Entfernung von Gehölzen im Geltungsbereich darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Schutzgut Klima und Luft

In der Ökologischen Tragfähigkeitsstudie des NVK ist für das Plangebiet überwiegend eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima dargestellt. Danach handelt es sich um Freiflächen mit hohem Einfluss auf die Siedlungsgebiete. In der Klimaanalyse des Regionalverbandes ist die westliche Teilfläche des Plangebietes als lokalklimatisch wertvoller Bereich für die Durchlüftung mit Regionalwind dargestellt.

Das Planungsgebiet unterliegt keiner besonderen Luftschadstoffbelastung.

Zusammenfassend lässt sich für das Schutzgut Klima/Luft ableiten, dass für das betroffene Plangebiet selbst zwar eine mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten ist (Verlust von Grünflächen, zusätzliche Wärmespeicher durch geplante Gebäude und Verkehrsflächen etc.), für die angrenzenden Flächen jedoch keine weitreichenden nachteiligen Auswirkungen bewirkt werden.

Verlorene Qualitäten werden mit anderen Kompensationsmaßnahmen erreicht (wie z. B. die Dachbegrünung). Für Klima und Luft besteht **kein spezieller weiterer Kompensationsbedarf**.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch die angrenzende Bebauung, die Verkehrsanlagen, die Hobbytierhaltung und die Hochspannungsfreileitung geprägt und vorbelastet. Es besteht insgesamt eine mangelhafte Ausstattung mit erlebniswirksamen, gliedernden Landschaftselementen, charakteristischen Strukturen sowie erholungswirksamen und visuelle Qualitäten. Die charakteristische Naturlandschaft ist weitgehend überformt. Das Plangebiet weist ein insgesamt gestörtes Landschaftsbild auf und stellt im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ einen gering- bis mittelwertigen Bereich dar. Er ist daher auch nicht besonders empfindlich gegenüber strukturellen Veränderungen.

Generell haben die ortsnahen Grün- bzw. Freiflächen eine lokale Bedeutung für das Ortsbild und die Erholung der Bevölkerung. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Das geplante Baugebiet arrondiert den Siedlungsrand von Spöck. Die Beeinträchtigung bezüglich Landschafts- und Siedlungsbild ist daher insgesamt als weniger erheblich einzustufen.

Mit den geplanten städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die Gebäude hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einbinden werden und sich der derzeitige Charakter der Landschaft nur geringfügig verändert. Die im Baugebiet vorgesehenen Pflanzgebote dienen der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Gebäude. Durch die Eingrünung sind die Veränderungen im Landschaftsbild zwischen Plan- und Ist-Zustand als nicht erheblich einzustufen. **Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.**

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Kulturdenkmale sind nicht vorhanden. Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale liegen nicht vor. Folglich bestehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter. **Es besteht kein Kompensationsbedarf.**

Externe Kompensationsmaßnahme

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach den § 13 ff. BNatSchG in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen.

Ein Ausgleich von 185.952 Ökopunkten erfolgt auf dem Fl.st. 9945 der Stadt („Egelsee“). Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist eine Ackerfläche, die bereits seit etwa drei Jahren als Rinderweide genutzt wird. Aufgrund des Ausgangszustands ist die Schaffung höherwertiger Biotoptypen möglich. Entwicklungsziel ist ein nährstoffarmer und strukturreicher offener bis halboffener Standort mit unterschiedlich hoher und dichter Vegetation aus Mager- und Sandrasen, Rohbodenflächen, Saumvegetation und Gehölzen.

In den Randbereichen wird ein umlaufender flacher Wall angelegt, mit Initialpflanzungen, Sukzession in Richtung trockenwarmer Saumvegetation und geeigneten Blümmischungen als Bienenweide. Die Schaffung von offenen Sandflächen fördert die Pioniervegetation der artenreichen Sandfluren und Niststätten für im Sand lebende Insektenarten. Zentral wird eine wechselfeuchte Tiefstelle angelegt. Das Feldgehölz wird erweitert und der ehemalige Feldgarten wird in ein Zauneidechsen-Habitat umgewandelt. Die baulichen Anlagen wie Hütten, Zäune und Wegbefestigungen werden rückgebaut und die Flächen entsiegelt. Gebietsfremde Gehölze werden beseitigt, hochstämmige Obstbäume werden belassen.

Gleichzeitig werden durch die Ausgleichsfläche auch artenschutzrechtliche Belange abgedeckt und es werden spezielle CEF-Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Artenschutz umgesetzt. Für die Umsiedlung von etwa 20 Zauneidechsen aus dem Baugebiet, wird der Feldgarten in ein Zauneidechsen-Habitat umgewandelt. Die Ausgleichsfläche wird mit 3 Steinriegeln, Sandlinsen und Totholz-/ Reisighaufen ausgestattet und es werden lineare Totholzstrukturen und Totholzlager eingebracht. Für den Turmfalke stellt die Ausgleichsfläche günstige Nahrungshabitate bereit. Die kurzrasigen / lückigen Strukturen in den Maßnahmenflächen erlauben eine optische Lokalisierung der Beute und deren Zugriff. Für Neuntöter, Dorngrasmücke und Goldammer werden als Nisthabitate 10 Dornsträucher (Schlehen, Weißdorn, Heckenrose), eine Hecke (Erweiterung Feldgehölz) und Saumvegetation angelegt. Für den Feldsperling und den Star werden jeweils 3 Nisthilfen aufgehängt. Die geplante wechselfeuchte Tiefstelle kann von der Rauchschwalbe für die Anlage der Nester genutzt werden (Schwalbenpfütze).

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2,19 ha.

Städtisches Ökokonto und Gesamtbilanz

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf werden 313.398 Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto verwendet.

Insgesamt ist festzustellen, dass das vorgesehene Maßnahmenkonzept eine **vollständige naturschutzrechtliche Kompensation** des geplanten Eingriffes absichert und den besonderen Artenschutz gem. BNatSchG berücksichtigt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit und den Behörden

- im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- sowie der erneuten **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 + § 4 Abs. 1 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Forderung eines Nachweises von ausreichendem Sichtfelder am Bahnübergang	Ergänzung des Sichtfeldes in Planzeichnung
Kritik an fortschreitender Bebauung, Flächenverbrauch im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes	Kenntnisnahme mit Bezug auf nachgewiesenem Flächenbedarf
Forderung eines Verbotes von Schottergärten, der Verpflichtung zu Dachbegrünung sowie der Zulässigkeit von PV-Anlagen und BHKW	Aufnahme der Anmerkungen in die textlichen Festsetzungen
Anmerkungen zu Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	Überprüfung und Kenntnisnahme
Verweis auf Bahnstromleitung entlang des Plangebiets und Aufnahme entsprechender Hinweise	Aufnahme in Hinweise, Ergänzung des entsprechenden Merkblattes
Hinweis auf notwendige Fahrbahnbreiten / Arbeitsbereiche für Abfallsammelfahrzeuge	Berücksichtigung im Zuge der Erschließungsplanung
Forderung eines Schallgutachtens bzgl. Schienenverkehr und Sportanlage	Einholung des Gutachtens
Anmerkungen zu Löschwasservorhaltung und Rettungswegen	Aufnahme in Hinweise
Forderung einer Gebietsrandeingrünung	Ergänzung der Gebietsrandeingrünung
Anmerkungen zur Bebauungsdichte / Anzahl der Wohneinheiten (maximale Ausnutzung der Grundstücke), weniger Ein- bis Zweifamilienhäuser gewünscht	Teilweise berücksichtigt (Wohneinheiten unbeschränkt), keine Änderungen an Gebäudeformen (im Sinne des städtebaulichen Einfügens)

Hinweise zur Altlasten und Bodenschutz, Grundwasser, Beseitigung von Niederschlagswasser, etc.	Aufnahme in Hinweise
Hinweise zur Stromversorgung, Sicherung von Flächen für Umspannstationen	Aufnahme in Hinweise, Ausweisung von Flächen für Umspannstationen
Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastung	Durchführung einer Detektion erfolgt, weitere Berücksichtigung im Zuge der Erschließungsplanung
Forderung eines Zugangs zum Schulgelände und geplantem Kindergarten	Eine Standortalternativenprüfung zugunsten des Kindergartens wird durchgeführt
Anregungen des Ordnungsamtes zu Verkehrsflächen (Arten, Dimensionierung, Geschwindigkeiten, Parkräume etc.)	Berücksichtigung im Zuge der Erschließungsplanung
Forderung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplätzen und Privatwegen	Ergänzung in textlichen Festsetzungen
Anmerkung zur Bebauungsdichte und Haustypen (Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser) sowie entsprechendem Stellplatzbedarf (bis zu 4 Stellplätze pro WE gewünscht)	Keine Änderungen am Bebauungs- und Stellplatzkonzept (gemischte Bauformen, 2 Stellplätze pro WE ausreichend, zusätzlich öffentliche Stellplätze vorhanden)
Anmerkung zur Leistungsfähigkeit der Haupterschließung, Wunsch nach einer zweiten Anbindung	Keine Änderungen am Erschließungskonzept (Leistungsfähigkeit gutachterlich belegt)
Anmerkung zur Dachform Flachdach (ungeeignet, nicht zwingend festzusetzen)	Keine Änderungen an Festsetzungen zur Dachform (harmonische Dachlandschaft im Sinne des städtebaulichen Konzepts soll erhalten werden)
Anmerkung zur Dimensionierung von Stellplätzen (5,0m Länge statt 5,5m gewünscht)	Keine Änderungen an Dimensionierung der Stellplätze (Länge heutiger Fahrzeuge berücksichtigt)
Anmerkung zum Anteil der Erschließungs- und Versickerungsfläche sowie Grünfläche, Wunsch nach mehr Bauland	Keine Änderungen am Konzept (Notwendigkeit der öffentlichen Flächen)
Wunsch nach Ansiedlung eines Nahversorgers	Keine Änderungen am Konzept (für weitere Verkaufsfläche kein Bedarf im Stadtteil)

Wunsch nach 1- und 1½-geschossiger Bauweise	In Teilgebiet möglich, daher keine Änderungen am Konzept
Anmerkung zur Gebäudeausrichtung und Solarenergienutzung	Keine Änderungen am Konzept (bereits berücksichtigt)
Wunsch nach Reduzierung der erforderlichen Stellplätze	Keine Änderungen am Konzept (Festsetzung entspricht heutigem Bedarf)
Wunsch nach mehr WE pro Gebäude	Verzicht auf Begrenzung der Wohneinheiten

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Teilweise Wiederholung von Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung	Bereits berücksichtigt – keine weiteren Änderungen notwendig.
Forderung von Fahrbahnbreiten von mind. 6m	Keine Änderung der Fahrbahnbreiten (auf geringfügiger Strecke Breite von nur 5,5m, als ausreichend eingestuft)
Anmerkungen zur Kontrolle von Umweltbericht und grünordnerischen Festsetzungen	Nicht Gegenstand der Bauleitplanung
Anmerkungen zu Straßenbäumen, Pflanzliste	Keine Änderungen (Gegenstand der Erschließungsplanung, Pflanzliste nicht abschließend)
Anmerkungen zu Leitungstrassen, Anbindung Sickermulde	Keine Änderungen (Gegenstand der Erschließungsplanung)
Forderung von Überprüfung und eindeutiger Zuordnung des Sichtdreiecks am Bahnübergang	Zuordnung und Anpassung des Sichtdreiecks, Ergänzung von textlicher Festsetzung
Forderung einer Einfriedung der Stadtbahntrasse	Aufnahme in Hinweise
Forderung von Konkretisierung der textlichen Festsetzungen bzgl. Inhalte des Umweltberichts und Fachbeitrag Artenschutz	Aufnahme der entsprechenden Festsetzungen in textliche Festsetzungen

Forderung von Nachweisen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräten	Forderung der Nachweise in textliche Festsetzungen aufgenommen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt teilweise nicht notwendig	Reduzierung in Teilbereichen
Optimierung der Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen	Zeichnerische Erweiterung der Bereiche, textliche Begrenzung auf eine Einfahrt pro Grundstücksseite
Für WA 6 (Reihenhäuser) keine Nachfrage	Ersatz des WA 6 durch WA 2 (Einzel- und Doppelhäuser) im Sinne des Bedarfs
Optimierung der Festsetzungen zu Garagen, Einfriedungen, Geschossflächenzahlen, Ausrichtung der Pultdächer	Zulässigkeit von Garagen in seitlichen Abstandsflächen ergänzt, Geschossflächenzahlen gestrichen, Einfriedungshöhen im Bereich Grünanger überarbeitet, Ausrichtung der Pultdächer teilweise verändert um die Nutzung von PV-Anlagen zu verbessern

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Teilweise Wiederholung von Stellungnahmen aus vorhergehenden Beteiligungen	Bereits berücksichtigt – keine weiteren Änderungen notwendig
Wunsch nach Reduzierung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt	Reduzierung des Bereiches an betroffenem Grundstück
Wunsch nach Erweiterung eines Baufensters	Keine Änderung am Bebauungsplanentwurf (Baufenster ausreichend dimensioniert)
Forderung von Aufstellen der notwendigen Sperlingskoloniehäuser durch Stadt (anstatt Bauherren)	Entsprechende Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen
Ausweisung von zeichnerischen Bereichen für Garagen und Carports (zur Klarstellung)	Entsprechende klarstellende Änderung der Planzeichnung

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Standortalternativen

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind drei geplante Wohnungsbauflächen für den Stadtteil Spöck ausgewiesen. Die geplante Wohnbaufläche „Nördlicher Teichäckerweg“ im nördlichen Siedlungsrand von Spöck, im westlichen Bereich die Planfläche „Storchenäcker“ und im südwestlichen Bereich die Planfläche „Vierundzwanzigmorgenäcker“.

Beim Vergleich dieser drei Planflächen zeigte sich, dass alle am Ortsrand gelegen sind, Bezug zur freien Landschaft haben und einer Ortsrandabrundung zu Gute kämen. Das Gebiet „Vierundzwanzigmorgenäcker“ zeichnet sich gegenüber den anderen beiden jedoch durch seine direkte ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Stadtbahnhaltestelle „Spöck-Richard-Hecht-Schule“ und die fußläufige Erreichbarkeit der Schule aus. Durch seine Größe von 7 ha ist es deutlich größer als die beiden anderen Flächen. Das Plangebiet ist dadurch in der Lage einen entscheidenden Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Es bietet die Möglichkeit vielfältige Bebauungsstrukturen mit einem breit gestreuten Wohnungsangebot zu entwickeln und den städtebaulichen Zielen der Stadt Stutensee in besonderem Maße gerecht zu werden.

Das Baugebiet „Vierundzwanzigmorgenäcker“ ist aus derzeitiger Sicht die zu bevorzugende Fläche, um den Bedarf an Wohnbaufläche zu decken, da mit der Erschließung des Baugebiets „Vierundzwanzigmorgenäcker“ die städtebaulichen Ziele der Stadt Stutensee in besonderen Maße erfüllt werden können.

Planungsvarianten

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2d BauGB wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereichs des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, geprüft.

Im Jahr 2004 wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um verschiedene städtebauliche Konzepte für das Planungsgebiet „Vierundzwanzigmorgenäcker“ zu prüfen. Die beauftragten Gutachter empfehlen, die Erschließung und Bebauung des Gebietes „Vierundzwanzigmorgenäcker“ in Spöck auf der Grundlage des Entwurfs der Verfasser „Gekeler und Bäuerlein“ weiter zu entwickeln und zu realisieren.