

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN; OT HAUSEN; LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Den maßgeblichen Umweltbelangen konnte durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet und zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf zwei im Eigentum der Stadt Bad Krozingen stehenden externen Standorten auf Gemarkung Bollschweil mit zusammen ca. 2 ha voll umfänglich Rechnung getragen werden. Beide Ausgleichsflächen sind dem städtischen Ökokonto entnommen, wobei die Ökokontomaßnahme BK 005 vollständig dem Kompensationsbedarf des Plangebietes dient, während die Ökokontomaßnahme BK 006 nur zu einem Anteil von 23,38 % vom Baugebiet in Anspruch genommen wird. Die Maßnahmen auf beiden Flächen sind umgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der Inanspruchnahme hochwertiger Ackerflächen liegt der Schwerpunkt des Kompensationsbedarfs mit 98,5 % beim Umweltbelang Boden. Das Defizit im Bereich Arten und Biotope ist durch planinterne Maßnahmen – insbesondere verstärkte Eingrünung des Siedlungsrandes – entsprechend gering.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden in insgesamt 4 Verfahrensschritten (einmal frühzeitige Beteiligung, dreimal Offenlage) beteiligt. Die 3. Offenlage erfolgte nach dem ersten Satzungsbeschluss vom 22.05.2023 und wurde durch die Aufhebung des zuvor verfahrenstechnisch genutzten § 13b BauGB notwendig.

Inhaltlich wurden dabei insbesondere seitens des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein und der Industrie- und Handelskammer (IHK) eine stärkere Verdichtung durch die Anhebung der zulässigen Wohneinheiten und die Förderung kleinerer Wohneinheiten durch eine nach Wohnungsgröße differenzierte Stellplatzforderung sowie ergänzend von der IHK eine Reduzierung der Stellplatzforderung für Mietwohnungsbau angeregt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in zusammen 13 sich z.T. wiederholenden Stellungnahmen gegenteilige Anregungen aus Klimagründen, nach geringerer Dichte und wegen bestehender Mängel bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs nach höherer Stellplatzforderung, vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Maßgeblich waren dabei die mit der Planung verfolgten Ziele, wie Einfügung der Neubebauung in die Ortsrandlage, Herstellung einer guten Wohnqualität, Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungs- und Gebäudemixes, Berücksichtigung von Bauwünschen der Grundstückseinwerfer und von Baubewerbungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen, städtebaulichen Vorgaben zwischen Kernort und Ortsteilen.

3 Planwahl nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

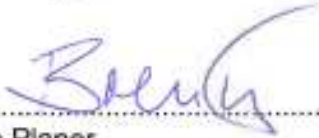
Aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplanes und den städtebaulichen Grundsätzen zur Einbindung einer Neuausweisung in den bestehenden Siedlungs-

körper sowie die bestehende Infrastruktur kamen im Ortsteil nur die Ergänzung des Wohnbaugebietes Schmidtackern oder der nordwestlich der Ortslage zwischen Schule und Möhlinhalle der Planbereich Lindenacker in Frage.

Da der Planbereich Lindenacker von einem benachbarten Landproduktehandel geprägt ist und vorrangiges Ziel die Bereitstellung von Wohnbauflächen war, wurde dieser Bereich zurückgestellt.

Für den Planbereich selbst ergaben sich aufgrund der extrem langrechteckigen Form, der Begrenzung aus der anschließenden Wasserschutzzone II und den Auflagen aus der Wasserschutzzone III A im Gebiet selbst, sowie der aktiven Grundstückspolitik und den wohnungspolitischen Vorgaben nur geringe Gestaltungsspielräume. Grundsätzliche Erschließungsalternativen wurden zu Planungsbeginn geprüft. Wegen des erheblich höheren Flächenverbrauchs und dem daraus resultierenden Konflikt zur Reduzierung der Versiegelung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Flächenvorgaben der aktiven Grundstückspolitik wurden diese nicht weiter verfolgt.

Freiburg, den 12. Juni 2024



Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Bad Krozingen, den 12. Juni 2024



Der Bürgermeister