

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach;

- Billigung des geänderten (zweiten) Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht
- Beschluss zur erneuten inhaltlich eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 LBO und zur erneuten inhaltlich eingeschränkten und verkürzten Beteiligung der Behörden u.a. gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im letzten Verfahrensschritt wurde zum Bebauungsplanentwurf nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 30.01.2024 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannter Naturschutzverbände durchgeführt.

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Februar/ März 2024 beteiligt und die öffentliche Auslegung fand vom 16.02.2024 bis zum 18.03.2024 statt.

Es gingen 26 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange u.a. ein; im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) erfolgte keine Äußerung.

Die Stellungnahmen befassten sich i.W. mit den nachfolgenden Belangen:

- Forderung zur Erhöhung der baulichen Dichte durch Erhöhung der Wohneinheiten bzw. Anteils an Doppel- und Reihenhausesgrundstücken. Anpassung an die gestiegenen Dichtewerte des im Entwurf befindlichen Regionalplans (gefordert: 55 EW/ha).
- Forderung nach verbindlicher Vorgabe zur Dachbegrünung von Mehrfamilienhäusern.
- Forderung zur verbindlichen Festsetzung der Beleuchtungsstandorte einschließlich eines bestimmten Modells.
- Forderung zur Klarstellung der methodischen Erfassung von Fledermäusen im Plangebiet.
- Ablehnung des bisher geplanten Standorts einer Artenschutzmaßnahme außerhalb des Plangebietes.
- Ablehnung der für die Ausgleichsmaßnahme „Anlage eines Amphibienlaichgewässers“ gewählten Wertermittlungsmethode.
- Ablehnung der Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese“ da bereits für eine Aufforstungsmaßnahme herangezogen.
- Hinweis auf einen Fisch- und Krebsbesatz in dem für die Ausgleichsmaßnahme „Anlage eines Amphibienlaichgewässers“ vorgesehenen Tümpel (Maßnahme nicht geeignet).

Mit den Bedenken, Anregungen und Hinweisen wurde wie folgt umgegangen:

Die Anregung zur Erhöhung der baulichen Dichte im Plangebiet konnte mit Verweis auf den Berechnungsansatz zurückgewiesen werden. Die bauliche Dichte wird in EW/ ha angegeben und lässt sich über Hausformen, typische Anzahl von Wohneinheiten und typische Anzahl von Bewohnern einer Wohneinheit ermitteln. Maßgebend für eine Vergleichbarkeit der baulichen Dichte unterschiedlicher Baugebiete ist eine einheitlich zu Grunde gelegte Bezugsgröße des Gebietes (Bruttobauland vs. Nettobauland). Nur wenn ein Nettobaulandansatz (Bauland = neue Baugrundstücke, neue Verkehrsflächen) gewählt wird, ergibt sich eine echte Vergleichbarkeit; demgegenüber erfolgt bei einem Bruttobaulandansatz eine Bezugnahme auf das gesamte Baugebiet (einschließlich ggf. umfangreicherer Freiflächen und ggf. bestehender Gebäude und Straßen). Im Übrigen hat die Stadt Bretten einen Ausformungsspielraum in Bezug

auf regionalplanerische Vorgaben. Dahingehend ist für Vergleichswertbetrachtungen ein Nettobaulandansatz vorzuziehen.

Im vorliegenden Fall wurde bisher das Bruttobauland herangezogen, mit der Konsequenz, dass auf Grund des hohen Anteils an Grün- und Versorgungsflächen der Wert entsprechend niedriger ausfällt (weniger EW pro ha).

Bei Bezugnahme auf das Nettobauland können die in der Stellungnahme des Regionalverbands geforderten Dichtewerte eingehalten werden. Daher wird in einer Überarbeitung der Begründung jetzt Bezug genommen auf das Nettobauland.

Der Forderung zur verbindlichen Festsetzung einer Dachbegrünung im WA3 wurde in der Form nachgekommen, dass diese nur bei Flachdächern zur Anwendung kommen soll. Die örtlichen Bauvorschriften wurden hierzu angepasst.

Die Forderungen zur Festlegung der Beleuchtungsstandorte sowie bestimmter Lampenmodelle wurde mit Verweis auf die hierfür mangelnde Regelungskompetenz des Bebauungsplans und die Umsetzung in der Erschließungsplanung zurückgewiesen.

Der Forderung zur Vermeidung der Abstrahlung in den Außenbereich bzw. in die Leitstrukturen der Fledermäuse (verbleibender Teil des Biotops) wird im Zuge der Erschließungsplanung/Bauausführung nachgekommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte Bedenken zum Wertermittlungsansatz bei der Ausgleichsmaßnahme „Amphibienlaichgewässer“ erhoben, zum Standort der Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese sowie zum Erfassungsansatz für Fledermäuse im Plangebiet.

Die Maßnahme „Amphibienlaichgewässer“ lässt sich aufgrund des Fisch- und Krebsbesatzes nicht umsetzen. Der Fisch- und Krebsbesatz müsste im Vorfeld der Umsetzung dauerhaft entfernt werden, was nahezu unmöglich ist. Dieser Sachverhalt war im Vorfeld nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund scheidet diese Ausgleichsmaßnahme aus.

Gleiches gilt für das Anlegen der Streuobstwiese. Das betroffene Flurstück Nr. 5099 wurde nach nochmaliger Prüfung bereits im Rahmen einer Erstaufforstungsmaßnahme herangezogen und steht somit nicht mehr zur Verfügung.

Die Bedenken zum Erfassungsansatz für Fledermäuse im Plangebiet konnten mit Verweis auf zurückliegende Abstimmungen und Zustimmungen zurückgewiesen werden.

Durch den Entfall der beiden externen Ausgleichsmaßnahmen musste die Ausgleichskonzeption erneut überarbeitet werden. Im Ergebnis verbleiben die bisherigen drei externen Maßnahmen (zwei Maßnahmen zur Umwandlung in FFH-Mähwiesen, eine Maßnahme zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens). Das ansonsten noch verbleibende ökologische Defizit wird jetzt stattdessen über das städtische Ökokonto ausgeglichen, welches aus einer bisher nur teilweise für einen anderen Bebauungsplan als Ausgleich herangezogenen Maßnahme der produktionsintegrierten Kompensation (naturschutzorientierter Ackerbau) in der Gemarkung Gölshausen noch einen Überschuss aufweist.

Durch die vorgenannten drei Änderungen von Aktualisierung der Begründung zu Siedlungsdichtewerten im Plangebiet, von externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Dachgestaltung wird ein nochmaliger Beteiligungsschritt erforderlich. Aufgrund der eingeschränkten Art der Maßnahmen wird die erneute Beteiligung inhaltlich eingeschränkt und zeitlich verkürzt durchgeführt.

In seiner Sitzung am 23. April 2024 hat der Gemeinderat der Stadt Bretten die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der förmlichen Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen behandelt und den geänderten (zweiten) Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt. Ferner hat der Gemeinderat die erneute inhaltlich eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m.

§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 LBO sowie die inhaltlich eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme in inhaltlich eingeschränkter und zeitlich verkürzter Form gegeben.

Der erneute verkürzte Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie

- Begründung
- Umweltbericht des Büros BIOPLAN in der Fassung vom 08.04.2024
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BIOPLAN in der Fassung vom 10.04.2024
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept des Büros BIOPLAN in der Fassung vom 10.04.2024
- Gutachten Schall Schiene des Büros Heine und Judt in der Fassung vom 14.10.2022
- Gutachten Schall Kleintierzucht des Büros Heine und Judt in der Fassung vom 11.08.2023
- Gutachten Geruch Kleintierzucht des Büros Lohmeyer in der Fassung vom Dezember 2023

wird in der Zeit vom

03. Mai 2024 bis einschließlich 22. Mai 2024

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beutenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind plangebietsexterne landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese befinden sich in der Gemarkung Bauerbach, Flurstücke Nr. 6331 (teilweise) (externe Ausgleichsmaßnahmen E1), in der Gemarkung Bretten, Flurstück Nr.: Nr. 1503/1, 1504/1, 1504/2, und 1505 (jeweils teilweise) (externe Ausgleichsmaßnahmen E2) sowie in der Gemarkung Bauerbach, Flurstück Nr.: 5841 und 5842 (externe Ausgleichsmaßnahmen E3).

Ergänzend wird zum Geltungsbereich und zu den plangebietsexternen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf die beigefügten Plandarstellungen verwiesen.

Während der vorgenannten Auslegungsfrist hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung; Äußerungen zur Planung können beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beutenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift oder per Mail unter bauleitplanung@bretten.de abgegeben werden. Schriftlich abgegebene Stellungnahmen sollten die vollständige Anschrift des Verfassers und ggf. die genaue Bezeichnung des betroffenen Grundstücks/Gebäudes enthalten. Die Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Übersicht zu den Änderungen des Bebauungsplans:

- **Aktualisierung der Begründung zu Siedlungsdichtewerten im Plangebiet**
- **Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern im Baugebiet WA3**
- **Ersatz der bisherigen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen „Amphibienlaichgewässer“ und „Streuobstwiese“ durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt Bretten**

Stellungnahmen können nur zu den vorgenannten Änderungen des Bebauungsplans abgegeben werden.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung für das oben aufgeführte Verfahren unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Planung nicht von Bedeutung ist.

Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese auf Grund § 3 Abs. 1 BauGB ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet. Auf weitere Hinweise zum Datenschutz, Datenerhebung und Datenschutzbeauftragten wird auf die Homepage der Stadt Bretten <http://www.bretten.de/datenschutzerklaerung> verwiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Begründung, samt Gutachten ab sofort bis zum Ende der öffentlichen Auslegung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-im-verfahren eingestellt und sind somit dort einsehbar. Zugriff besteht auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter www.uvp-verbund.de/kartendienste.

Bretten, 24.04.2024

Martin Wolff
Oberbürgermeister