

# Öffentliche Bekanntmachung

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

- Billigung der geringfügigen Verkleinerung des Geltungsbereichs
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Im letzten Verfahrensschritt wurde zu dem o.g. Bebauungsplan nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 22.11.2022 ein vorgezogenes Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Dezember 2022/Januar 2023 beteiligt und die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt vom 09.12.2022 bis zum 20.01.2023.

Es gingen 38 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange u.a. ein; im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte keine Äußerung.

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

- Hinweise zu Bodendenkmalpflege und Geologie
- Anregung zur Erhöhung der baulichen Dichte im Plangebiet
- Umfangreiche Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung landespflegerischer Belange
- Anregung zur Ergänzung Hinweis auf Maßnahmen zu Bodenschutz und Bauschuttreycling
- Hinweise auf flankierende wasserrechtliche Verfahren im Zuge von Gewässerverlegung und Vorhaben im Gewässerrandstreifen, zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Starkregen- und Hochwasservorsorge
- Anregung zur Durchführung von Immissionsgutachten zu benachbarter Kleintierzuchtanlage
- Bedenken gegen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Baugebietsentwicklung und landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweise zur Berücksichtigung von Leitungsbeständen und Leitungsausbau im räumlichen Kontext des Baugebiets sowie zur Beteiligung von Medienträgern
- Hinweis bzgl. Einbeziehung von Bahngrundstück
- Anregung zur Senkung des Stellplatzschlüssels
- Hinweis auf Berücksichtigung bahnbedingter Entwässerung
- Anregung zu Änderung Stichstraße

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

Einzelne Hinweise zur Bodendenkmalpflege und Geologie wurden ergänzt.

Die Anregung zur Erhöhung der baulichen Dichte im Plangebiet konnte nach Prüfung unter Verweis auf die bereits ausreichende Dichte im Plangebiet ohne Änderung berücksichtigt werden.

Die Forderung nach einem vollständigen wert- und flächenmäßigen Ausgleich für den umfangreichen, aber zur Gewährleistung der durchgängigen Erschließung und straßenbezogenen

Verkehrsentlastung unvermeidbaren Eingriff in den Auwald am Bauerbach wurde berücksichtigt. In kleineren Teilbereichen des Bestands sowie auf angrenzenden kleineren Flächen wird zusätzlich Auwald erhalten und ergänzt.

Die Anregungen und Hinweise zu einer bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche östlich des Stadtbahndamms sind aufgrund der notwendigen Streichung der Fläche nicht mehr relevant; die bisherige Fläche wird für spätere wasserwirtschaftliche Maßnahmen benötigt. Stattdessen wird der Ausgleichsbedarf auf einer anderen Grabenparzelle nördlich sowie auf einer Einzelparzelle südlich der Ortslage von Bauerbach plangebietsextern gedeckt.

Anregungen zur extensiven Gehölzbepflanzung von Regenrückhaltegräben am Südrand des Plangebiets konnten wegen vorrangiger wasserwirtschaftlicher Anforderungen (Vermeidung von nachteiliger Durchwurzelung der Mulden) nur teils flächig außerhalb der Mulden berücksichtigt werden.

Eine Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Karlsruhe zur geänderten fachlichen Einstufung bei einer weiterhin verfolgten plangebietsexternen Ausgleichsfläche wurde berücksichtigt. Im Ergebnis wurde eine höherwertige Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche vorgesehen.

Weiterhin wurden am südwestlichen Rand des Plangebiets ausgleichsbezogene Festsetzungen des teilräumlich überplanten älteren Bebauungsplans „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ entsprechend der neuen Planung angepasst.

Aussagen zur Abstimmung der Anbindung eines östlich angrenzenden Flurstücks mit Grabenschutzbelangen werden in der Begründung ergänzt.

Eine aus Artenschutzgründen erforderliche kleinere Ausgleichsfläche wurde mit inhaltlicher Zuordnung zum Baugebiet am Bauerbachgraben südöstlich außerhalb des Plangebiets ergänzt.

Eine Erhöhung des grundstücksbezogenen Ausgleichs durch Pflanzvorgaben auf den Baugrundstücken wurde zurückgewiesen.

Eine geplante Baumart wurde wg. Giftigkeit aus der Pflanzliste gestrichen.

Eine Forderung zu bestimmten Leuchtmitteln für die Straßenbeleuchtung wurde mit Verweis auf zu großen Detaillierungsgrad zurückgewiesen.

Auf Anregungen hin erfolgten im Umweltbericht redaktionelle Ergänzungen zu zwei Vogelarten sowie zu Fledermäusen im Plangebiet.

Der Hinweis auf Maßnahmen zu Bodenschutz und Bauschuttrecycling wurde berücksichtigt.

Erforderliche wasserwirtschaftliche Zustimmungsverfahren werden mit vorheriger Abstimmung mit den Wasserbehörden flankierend zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Erschließungsplanung durchgeführt.

Ausgehend von der Anregung zur Durchführung von Immissionsgutachten zu benachbarter Kleintierzuchtanlage wurden Gutachten zu Lärm- und Geruchsrelevanz beauftragt. Im Ergebnis konnte – nach Abstimmung mit dem Kleintierzuchtverein - unter flankierender vertraglicher Sicherung von Tierhaltungsregeln (nächtlicher Stallpflicht für Geflügel) eine beiderseitig akzeptable Lösung gefunden werden, die die Immissionsanforderungen des Baugebiets ausreichend berücksichtigt.

Die Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen konnten unter Verweis auf nur in sehr geringem Umfang mobilisierbare Baulücken in Bauerbach bei gleichzeitig bestehendem Baufächenbedarf und unvermeidbarer Deckung im Außenbereich nicht berücksichtigt werden.

Eine Koordination mit Medienträgern erfolgt flankierend zum Bebauungsplanverfahren sowie insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Der Hinweis auf bisherige Einbeziehung einer Bahnparzelle wird über eine kleinflächige Verkleinerung des Geltungsbereichs am östlichen Rand berücksichtigt.

Die Anregung zur Senkung des Stellplatzschlüssels konnte – trotz des Vorhandenseins eines Stadtbahnanschlusses - mit Verweis auf die dörfliche Struktur von Bauerbach und die Lage im ländlichen Raum mit geringerem Angebot an öffentlichem Nahverkehr nicht berücksichtigt werden.

Der Hinweis auf die Berücksichtigung einer bahnbedingten Entwässerung wurde über eine geringe Kapazitätsanpassung bei den am Südrand des Plangebiets vorgesehenen Rückhaltebecken berücksichtigt.

Die Anregung zur Änderung einer Stichstraße zugunsten einer Durchfahrbarkeit in einem zentralen Bereich des Plangebiets wurde über eine Notbefahrbarkeit eines Fußwegs teilweise berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung des landespflegerischen Ausgleichs wurden auch Berechnungsverfahren zur Bemessung des Ausgleichs wie auch die Lage von plangebietsexternen Ausgleichsflächen geändert. Die inhaltlich-rechtliche Zuordnung der Flächen zum Baugebiet wurde beibehalten. Die weiterhin herangezogenen drei Flächen befinden sich nunmehr alle nördlich der Ortslage von Bauerbach.

Im Zuge der Überarbeitung des landespflegerischen Ausgleichs erfolgte auch eine Überarbeitung des Umweltberichts.

Zum gesamten Bebauungsplanentwurf wird auf die weiteren Erläuterungen in der Begründung verwiesen.

In seiner Sitzung am 30. Januar 2024 hat der Gemeinderat der Stadt Bretten die während der Vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen behandelt und den Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt. Ferner hat der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

- Begründung
- Information zur Änderung des Geltungsbereichs
- Umweltbericht des Büros BIOPLAN in der Fassung vom 20.12.2023
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BIOPLAN in der Fassung vom 28.11.2023
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept des Büros BIOPLAN in der Fassung vom 28.11.2023
- 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

**16. Februar 2024 bis einschließlich 18. März 2024**

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

Während der vorgenannten Auslegungsfrist hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung; Äußerungen zur Planung können beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift oder per Mail unter [bauleitplanung@bretten.de](mailto: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.

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](http://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](http://www.uvp-verbund.de/kartendienste).

Bretten, 07.02.2024

Martin Wolff  
Oberbürgermeister