

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	12.05.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	080/2020
Erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten; - Unterrichtung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung - Vorlage und Behandlung der während der Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO und § 74 LBO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung (förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit) Kenntnis.
2. Die Stellungnahmen/Äußerungen des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, des Abwasserbandes Weißach- und Oberes Saalbachtal und die eingegangenen Stellungnahmen von Fachbereichen der Verwaltung sowie die Abwägungen / Stellungnahmen der Verwaltung hierzu werden, wie in der Abwägungstabelle dargestellt, zur Kenntnis genommen und beschlossen.
3. Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ mit örtlichen Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	17.12.2019	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	12.05.2020	Ö			

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17. Dezember 2019 die Einleitung des Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten, gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Ferner wurde vom Gemeinderat die Abwicklung der ersten Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Weiterhin wurde der Entwurf zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ mit Begründung vom Gemeinderat gebilligt.

In Vollzug dieser Beschlüsse lag der Entwurf zur ersten Änderung des oben aufgeführten Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften samt Begründung und der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung in der Zeit vom 24. Januar 2020 bis einschließlich 24. Februar 2020 zur Einsicht öffentlich aus. Die für die öffentliche Auslegung erforderliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte fristgerecht bzw. wurde im Amtsblatt vom 15. Januar 2020 vollzogen.

Nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Bretten eingestellt. In der öffentlichen Bekanntmachung vom 15. Januar 2020 wurde hierauf ausdrücklich hingewiesen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben/Äußerungen gemacht.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der von der ersten Planänderung möglicherweise berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 74 LBO vollzogen. Mit Schreiben vom 17. Januar 2020 wurden insgesamt 8 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände um Stellungnahme zum Entwurf der ersten Änderung des oben aufgeführten Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gebeten.

Insgesamt haben zwei Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben bzw. Äußerungen gemacht, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen. Die Stellungnahmen des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, sowie des Abwasserverbandes Weißach- und Oberes Saalbachtal sind in der Abwägungstabelle aufgeführt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Ferner wurde mit Schreiben vom 17. Januar 2020 die Beteiligung der von der ersten Planänderung möglicherweise berührten Fachbereiche der Verwaltung vollzogen. Von zwei Fachbereichen der Verwaltung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle aufgeführt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Aus rein datenschutzrechtlichen Gründen wurden personenbezogene Angaben oder ähnliches in der Abwägungstabelle nicht aufgeführt. Ansonsten wurden die eingegangenen Stellungnahmen komplett und ohne jegliche Änderungen in die Abwägungstabelle eingefügt.

In der heutigen Sitzung gilt es, die seitens der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen/Anregungen zu würdigen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, wie in der Abwägungstabelle vorgeschlagen.

Anschließend ist die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO und § 74 LBO als Satzung zu beschließen.

Gegenüber dem Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans „Am Schänzle“ haben sich in der vorliegenden Endfassung resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u.a. lediglich die nachfolgenden Ergänzungen und redaktionellen Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften und einem bislang schon im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis ergeben. Änderungen an den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgten nicht.

- Auf Anregung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, wurde der

bislang schon im Bebauungsplan „Am Schänzle“ enthaltene Hinweis 8 zu artenschutzrechtlichen Vorschriften in der Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans zur weiteren Klarstellung um einen Satz ergänzt (in Fettdruck):

„Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. **Im Falle des Abbruchs von Gebäuden, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, muss der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen.**“

Damit wurde nochmals verdeutlicht, dass artenschutzrechtlich geltende Bestimmungen bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

- Auf Anregung des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Bretten wurde unter Punkt 1. Staffelgeschosse der örtlichen Bauvorschriften folgende Ergänzung aufgenommen (in Fettdruck):

„Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist im Planänderungsgebiet ein Staffelgeschoss zulässig. Sofern ein Staffelgeschoss zur Ausführung gelangt, ist dieses mit durchgängig begrüntem Flachdach zu errichten (eine extensive Begrünung ist ausreichend).

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche / versiegelte Fläche betragen. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.“

Die Anregungen des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Bretten bezüglich von Solaranlagen auf den neu zugelassenen Flachdächern dienen der Klarstellung und sind unter Klimaschutzrechtlichen Aspekten sinnvoll. Daher wurde ihnen gefolgt.

Hintergrund für die örtliche Bauvorschrift zum Dachflächenwasser ist die bereits hydraulisch überlastete Kanalisation in der Heilbronner Straße. Daher sind Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten, gedrosselten Einleitung des anfallenden Regenwassers angezeigt.

- Aus städtebaulicher Sicht sind bezüglich von Solaranlagen folgende zwei Aspekte wichtig: Zum einen darf die Funktion des Gründaches durch eine Solaranlage nicht beeinträchtigt werden, was durch die oben genannte örtliche Bauvorschrift erreicht werden kann. Zum anderen ist sicherzustellen, dass eine Solaranlage auf dem Dach (zur Erreichung eines höheren Wirkungsgrades) dennoch keine unbegrenzte Höhe hat, denn das Orts- und Straßenbild darf durch die Solaranlage nicht beeinträchtigt werden. Es wurde daher unter Punkt 1. der örtlichen Bauvorschriften weiterhin ergänzt

„Solaranlagen auf Flachdächern dürfen das Dach um bis zu 1,5 m überschreiten, um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen und die Funktion des Gründaches nicht zu behindern“.

Dies wurde z.B. auch im Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, der erst kürzlich am 02.10.2019 seine Rechtskraft erlangte, so festgesetzt.

- Auf Anregung der Baurechtsbehörde der Stadt Bretten wurden im zeichnerischen Teil der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ geringfügige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen vorgenommen. Wie bislang in der Satzung der Bebauungsplanänderung schon festgesetzt, wurde die bei Staffelgeschossen zulässige Wandhöhe und die Dachform in die beiden geltenden Nutzungsschablonen WA2 und WA4 eingetragen.

Dies war nicht zwingend erforderlich, da bei Bebauungsplänen immer der zeichnerische und der schriftliche Teil gemeinsam gelten und im schriftlichen Teil die entsprechenden Festsetzungen bereits getroffen waren bzw. sind, es trägt jedoch zur Übersichtlichkeit der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung bei.

Die Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ wurde entsprechend der genannten Ergänzungen / redaktionellen Änderungen angepasst.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Nöltner
Bürgermeister