

<b>Dezernat II – Bürgermeister Nöltner</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	23.06.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	<b>106/2020</b>
<p><b>Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim für die Darstellung/Ausweisung eines Sondergebiets- und Gewerbefläche im Bereich "Edisonstraße, II. Abschnitt", Gemarkung Bretten;</b></p> <p><b>Empfehlung an den gemeinsamen Ausschuss zur Entscheidung über</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände sowie im Zuge der Abstimmung nach §2 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen</li> <li>- die Billigung des Entwurfes zur (punktuellen) FNP-Änderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht</li> <li>- die weitere Durchführung des Verfahrens und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB</li> </ul>			

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Bretten empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim

1. die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessensverbände sowie die im Zuge der Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung/Geschäftsstelle dazu zur Kenntnis zu nehmen und diese zu beschließen.
2. den Entwurf zur oben angeführten FNP-Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht, in der vorliegenden Fassung zu billigen.
3. die Verwaltung/Geschäftsstelle mit der weiteren Durchführung des Verfahrens und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur oben angeführten FNP-Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

### 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 (Änderung FNP 2005)	Entscheidung	11.02.2020	Ö			
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemein- schaft Bretten/Gondelsheim (Änderung FNP 2005)	Entscheidung	20.02.2020	Ö			
Gemeinderat (Änderung FNP 2005)	Entscheidung	23.06.2020	Ö			

## Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26. September 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Edisonstraße II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO), unter Durchführung einer Umweltprüfung.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie die Grundlagen für die Ansiedlung eines „Business-Ressorts“ mit angeschlossenen Nebennutzungen (Tagungsräumen, etc.) geschaffen werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll der westliche Teil des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (SO) i.S. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der östliche Teil des Plangebietes soll indes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) i.S. § 8 BauNVO für die Betriebserweiterung ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 Hektar und ist derzeit unbebaut (Landwirtschaftsfläche).

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Nach § 8 Abs. 3 können Bebauungspläne zudem gleichzeitig mit der Änderung/Ergänzung des betreffenden FNP aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Planbereichs „Edisonstraße II. Abschnitt“ werden im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2005) ausschließlich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die geplante Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen lassen sich daher derzeit nicht direkt aus dem FNP entwickeln, weshalb verfahrensrechtlich die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens für den betreffenden Bereich (punktuelle Änderung) erforderlich ist.

### Flächennutzungsplan und vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft:

Seit dem Jahre 1977 bildet die Stadt Bretten zusammen mit der Gemeinde Gondelsheim für einen Teilbereich der Verwaltungstätigkeit eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Zu den Aufgaben der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zählt unter anderem die Durchführung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

Zuständig für die Beschlussfassung im Rahmen von Flächennutzungsplanverfahren ist der Gemeinsame Ausschuss, der aus Mitgliedern der Gemeinderäte der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim gebildet wird.

Die derzeit gültige Fassung des FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim wurde im Jahre 2005 im Zuge der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt. Der FNP 2005 hat seither mehrere punktuelle Änderungen sowie mehrere (kleinräumige) Berichtigungen erfahren.

#### Art des FNP-Änderungsverfahrens:

Wie bereits ausgeführt, ist verfahrensrechtlich eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; dieses Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ebenfalls im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist im Regelverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, der Gesetzgeber räumt hier jedoch den Plangebern im Grundsatz die Entscheidungsmöglichkeit ein, in welcher Tiefe und in welchem Detaillierungsgrad die Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung behandelt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde neben einer Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ferner wurde im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, weshalb im vorliegenden Verfahren im Wesentlichen auf diese Untersuchungsergebnisse zurückgegriffen wird.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung bewirkt die Umsetzung der Planung insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden und (in geringerem Umfang) in das Schutzgut Biotope. Die in geringem Umfang ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung können durch plangebietsinterne Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Nach der zum Bebauungsplan durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das durch plangebietsexterne Maßnahmen ausgeglichen wird. Dies soll durch die Anlage einer arten- und strukturreichen Obstbaumwiese im Stadtteil Rinklingen sowie durch die Herstellung artenreicher Obstbaumwiesen in Ruit erfolgen. Die Ortschaftsräte beider Stadtteile haben den Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplanverfahren bereits zugestimmt.

Eine Betroffenheit von Schutzobjekten oder -gebieten des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Handlungsverbote vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet werden bei Umsetzung der Planung nicht ausgelöst.

Im Ergebnis der zum Bebauungsplan durchgeführten speziellen Artenschutzprüfung werden bei Berücksichtigung entsprechend festgesetzter Maßnahmen keine Verbotstatbestände in Bezug auf den Artenschutz ausgelöst.

Zu detaillierteren Inhalten der Umweltprüfung wird insbesondere auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht zur FNP-Änderung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die entsprechenden Ergebnisse sind der Untersuchung, die ergänzend beigefügt ist, zu entnehmen. Erforderliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan bereits getroffen.

#### Verfahrensgang:

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim für die Darstellung einer Sondergebiets- und einer Gewerblichen Baufläche im Bereich „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, beschlossen.

Weiterhin wurde in der Sitzung der Vorentwurf zu dieser (punktuellen) FNP-Änderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

In Weiterführung des Verfahrens nach den Vorgaben des BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zunächst in der Zeit vom 06.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke der punktuellen FNP-Änderung u.a. im Amtsblatt der Stadt Bretten vom 04.03.2020 informiert.

Aufgrund der Corona-Pandemie erfolgte die erneute öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020. Die Öffentlichkeit wurde darüber u.a. im Amtsblatt der Stadt Bretten vom 22.04.2020 informiert.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und diese zu erörtern, wurde seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung der FNP-Änderung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ferner wurden Fachbereiche der Verwaltung am Verfahren zur oben angeführten FNP-Änderung beteiligt.

Seitens der Verwaltung/Geschäftsstelle wurden mit Schreiben vom 04.03.2020 insgesamt 27 Träger öffentlicher Belange/Interessenverbände/Nachbarkommunen/Fachbereiche der Verwaltung um Stellungnahme zum Vorentwurf der oben angeführten FNP-Änderung gebeten. Bis heute haben 12 Träger öffentlicher Belange u.a. eine Stellungnahme abgegeben. 15 Träger u.a. brachten weder Anregungen und/oder Bedenken noch Hinweise vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Abwägungstabelle aufgeführt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung/Geschäftsstelle versehen.

In der heutigen Sitzung gilt es, diese Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und die Abwägung darüber zu beschließen.

Der nunmehr vorgelegte Entwurf zur oben angeführten FNP-Änderung stellt die zweite Stufe des FNP-Änderungsverfahrens dar.

In der heutigen Sitzung gilt es, diesen Entwurf in der vorliegenden Fassung zu billigen. Daran wurden seit dem Beschluss der Vorentwurfsfassung in der Begründung einige redaktionelle Änderungen sowie Änderungen im Kapitel 3 „Verfahren“ im Planungsbericht, im Kapitel 6 „Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich“ und im Kapitel 7 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ des Umweltberichts vorgenommen.

Aktualisiert wurde der bislang durchgeführte Ablauf des Verfahrens dieser FNP-Änderung. Weiterhin wurde insbesondere auf die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen eingegangen, zu denen es bislang lediglich Vorüberlegungen gab. Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand: 5. November 2019, ergänzte und überarbeitete Fassung 21. Februar 2020) bzw. in der Anlage zu diesem Umweltbericht vom 09.03.2020 (Beschreibung externer Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Defiziten) festgelegt. Der Ausgleich des im Umweltbericht ermittelten Defizits soll, wie oben bereits beschrieben, durch die Anlage einer arten- und strukturreichen Obstbaumwiese im Stadtteil Rinklingen sowie durch die Herstellung artenreicher Obstbaumwiesen in Ruit erfolgen.

Auf die weiteren Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Ergänzend beigefügt ist dem Entwurf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Edisonstraße, II. Abschnitt“ erstellte schalltechnische Untersuchung, die somit im weiteren FNP-Änderungsverfahren den Trägern öffentlicher Belange u.a. zur Kenntnis gegeben werden soll, die teilweise in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf das Thema schon angesprochen haben.

Mit Verweis auf die beigefügten Unterlagen wird dem Gemeinderat seitens der Verwaltung empfohlen, die weitere Abwicklung dieses FNP-Änderungsverfahrens heute durch einen Empfehlungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim voranzubringen und dem Beschlussantrag zu folgen.

Es besteht seitens der Verwaltung die ausdrückliche Absicht, durch die Schaffung dieses neuen Planungsrechts ein ortsansässiges Unternehmen in seinem Streben nach Erweiterung mit Büroflächen umfänglich zu unterstützen. Durch das weiterhin geplante Hotel wird nicht nur die Infrastruktur des Mittelzentrums Bretten gestärkt, sondern auch die Hotellandschaft in der gesamten Region. Ein derartiges Hotel wird die touristische Attraktivität in der gesamten Region Kraichgau-Stromberg deutlich steigern.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister