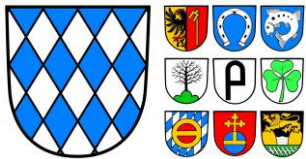


Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	23.07.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	139/2019
Bebauungsplan „Obere Krautgärten,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach; - Änderung (Reduzierung) des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a. - Vorlage und Behandlung der während der Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen - Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung - Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend den beigefügten Unterlagen.
2. Der Gemeinderat nimmt die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen/Äußerungen sowie die hierzu vorgelegten Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt diese. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen werden, wie im Sachverhalt dargestellt, zurückgewiesen.
3. Der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

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	23.07.2019	Ö			

Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	15.07.2019				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	19.12.2011				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	23.01.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	27.02.2012				
Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung	28.02.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	31.01.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	23.11.2015				
Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung	24.11.2015				
Gemeinderat	Entscheidung	11.02.2015				

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach, beschlossen.

Der vorläufige Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.11.2015 gebilligt. Ferner wurde vom Gemeinderat die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Der gem. § 13a BauGB betriebene Bebauungsplan ist von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB freigestellt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unberührt hiervon bleibt jedoch die Verpflichtung zur Berücksichtigung von etwaigen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung.

Zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Jahr 2013 durchgeführt, die eine ökologische Bestandsaufnahme mit Aussagen zu artenschutzrelevanten Vorkommen sowie zum Umgang mit diesen enthielt. Da das Verfahren danach mehrere Jahre ruhte, war eine Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung erforderlich. Daher erfolgte 2019 eine erneute Vorprüfung. Eine Beeinträchtigung von unter Artenschutz stehenden Tier- und Pflanzenarten kann durch die Festsetzung entsprechender Vorsorgemaßnahmen vermieden werden. Die Ergebnisse sind in die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Aufgrund eines unvermeidbaren Eingriffs durch die geplante Straße in ein geschütztes Biotop entlang des Bauerbachs wurde ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Diese hat eine Zustimmung zu dem Eingriff in Aussicht gestellt. Der Ausgleich findet plangebietsintern durch Nachpflanzung von Bäumen am Bauerbach statt.

Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht zu erstellen. Die Begründung enthält jedoch Ausführungen zu den Schutzgütern von Natur und Landschaft sowie weitere Angaben zum Artenschutz und zum Umgang mit dem geschützten Biotop.

In Weiterführung des beschleunigten Verfahrens nach den Vorgaben des BauGB und der LBO wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO in der Zeit vom 07.12.2015 bis 23.12./30.12.2015 vollzogen. Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung mit örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt der Stadt Bretten vom 02.12.2015 informiert.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen, Zwecken u.a. der Bebauungsplanung u.a. zu äußern und diese zu erörtern, wurde seitens der Öffentlichkeit Gebrauch gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände vollzogen.

Mit Schreiben vom 04.12.2015 wurde insgesamt 23 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bis heute haben sich 20 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände geäußert bzw. eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen/Äußerungen, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen, sind in der Anlage beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Ferner wurde mit Schreiben vom 04.12.2015 die Beteiligung der berührten Fachbereiche der Verwaltung vollzogen. Von einem Fachbereich der Verwaltung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Da bisher keine beiderseitige Einigung mit dem Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorstellungen erfolgt ist, werden aktuell die Flurstücke 574 und 573/1 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

In geringem Umfang überlappt sich das Plangebiet am östlichen Rand im Bereich des Fußwegs zur Stadtbahn mit dem Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“. Dieser Plan wird durch die aktuelle Planung in diesem Teilbereich geändert.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung „Obere Krautgärten“ ist u.a. die Herstellung einer von einer Wohnbebauung gesäumten Querverbindungsstraße zwischen der Bürgerstraße (K 3505) und der Rosenstraße zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse sowie als Voraussetzung des künftigen Wohngebietes „Beim Weiherbrunnen“. Im Westen des Plangebiets nördlich der Planstraße A kann eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (z.B. für Altengerechtes Wohnen) vorgesehen werden. Die Einordnung der Straße und der Bebauung erfordert Geländeänderungen, die in Bezug auf die Baugrundstücke im Bebauungsplan geregelt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ u.a. können gleichzeitig im Nahbereich zur Stadtbahnhaltestelle Bauerbach bis zu 10-12 Wohnbaugrundstücke für ca. 22-24 Wohneinheiten geschaffen und erschlossen werden. Damit kann, ohne derzeit das Wohngebiet „Beim Weiherbrunnen“ erschließungsmäßig angehen zu müssen, der kurz- und mittelfristige Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche für den Stadtteil Bauerbach gedeckt werden. Mit Realisierung der durchgängigen Verbindung zwischen Bürger- und Rosenstraße sind auch die Voraussetzungen einer verbesserten Außenerschließung des geplanten Wohngebietes „Beim Weiherbrunnen“ gegeben.

Im Zuge der Planung kann ein Streifen beiderseits des Bauerbachs als Freifläche mit dem gehölzbestandenen Bach erhalten werden. Im Süden des Plangebiets bleiben in Teilbereichen die Grabelandflächen erhalten.

Der am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Fußweg zur Stadtbahn wird östlich des Bauerbachs auf die Ostseite der neuen Straße verlegt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet nach § 74 LBO erlassen. Über die örtlichen Bauvorschriften soll Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, der Gartenflächen und der Geländeoberfläche in den Baugrundstücken sowie die grundstücksbezogene Regenrückhaltung genommen werden. Die Festsetzungen wurden gegenüber dem Vorentwurf detaillierter aufgrund der weiteren Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen des Gebiets sowie aufgrund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange.

In der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vorrangig Verfahrensfragen, verschiedene landespflegerische Belange im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen sowie die Gebieterschließung thematisiert. Weiterhin wurden mögliche Auswirkungen von Emissionen (Lärm, Geruch aus Verkehr bzw. benachbarter Kleintierzucht) auf das Gebiet angesprochen.

Es wurden gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens und die Nichtanwendung der Eingriffsregelung aufgrund der Durchführung eines Verfahrens der Innenentwicklung Bedenken erhoben. Da jedoch die Voraussetzungen zur Anwendung der Verfahrensregeln des § 13a BauGB vorliegen, wird an der Verfahrensart festgehalten. Es findet dabei auch hierbei eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in der Abwägung statt und es wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

Den Bedenken zum Eingriffsumfang im Verlauf des Bauerbachs wird durch die Festsetzung einer beidseitigen 5 bzw. 12 m breiten öffentlichen Grünfläche Rechnung getragen. Die für die Straße nötige Brücke über den Bauerbach wird so ausgebaut, dass den Belangen von durchwandernden Tierarten Rechnung getragen werden kann.

Im Zusammenhang mit klimatischen Aspekten erhobene Bedenken hinsichtlich der Gebäudestellung waren aus Sicht der Verwaltung nicht erheblich, so dass hier keine Änderung erfolgt: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von in der Regionalen Klimaanalyse wie auch dem FNP ausgewiesenen Kaltluftentstehungsflächen bzw. Frischluftschneiden. Daher sind klimatische Belange allenfalls sehr kleinräumig relevant. Andererseits bleibt durch den beidseitigen Grünstreifen entlang des Bauerbachs der Kaltluftdurchfluss in reduzierter Form erhalten.

Hinsichtlich der Kleintierzuchtanlage östlich des Gebiets wurde die Durchführung eines Gutachtens angeregt. Aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund des Pufferstreifens aus Grabelandflächen am Süd- und Ostrand nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen. Hierbei wurde auch Bezug genommen auf die dörflichen Verhältnisse von Bauerbach, die allgemeine Zulässigkeit der Kleintierhaltung auch in allgemeinen Wohngebieten wie auch auf ein Gerichtsurteil z.B. zur Hühnerhaltung im allgemeinen Wohngebiet.

Mögliche Lärmbeeinträchtigungen aus dem Verkehr der Bürgerstraße bestätigten sich nach einer Überprüfung nicht.

Anregungen zum Umgang mit den Niederschlagswässern wird durch eine grundstücksbezogene Rückhaltung mittels Zisternen Rechnung getragen; eine zentrale Rückhaltung konnte aus topografischen Gründen und mangels dafür vorhandener Grundstücksflächen nicht eingerichtet werden.

Aus der Beteiligung der Medienträger und der städtischen Fachämter wurden Kostenangaben ergänzt.

Im Zuge der Überarbeitung erfolgt auch eine Verlegung einer am nordöstlichen Rand des Plangebiets vorhandenen Entwässerungsleitung in den Bereich des verlegten Fußwegs bzw. der neuen Straße.

Im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan, der im Bereich des Plangebiets abweichende Darstellungen aufweist, am Ende des Verfahrens nachträglich berichtigt.

Im Übrigen wird zu näheren Angaben zum Städtebau auf die Begründung verwiesen. Zu näheren Angaben zum Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird auf die beigelegten Abwägungsunterlagen verwiesen.

Nach dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss ist die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist noch im Jahr 2019 vorgesehen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Ortschaftsrat Bauerbach am 15.07.2019 vorberaten. Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung informiert.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister