

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 Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie die Grundlagen für die Ansiedlung eines „Business-Resorts“ 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 Mitglieder 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.

Verfahrensgang:

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

Der nunmehr vorgelegte Vorentwurf stellt die erste Stufe des FNP-Änderungsverfahrens dar.

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 sie Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung behandelt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird neben einer Umweltprüfung mit Eingriffs- 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 Biotop. 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 auszugleichen ist. Nach aktuellem Stand soll dies durch eine Bodenaufwertungsmaßnahme auf Ackerflächen erfolgen.

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.

Die Geschäftsstelle der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss den Beschluss zur Einleitung des punktuellen FNP-Änderungsverfahrens zu fassen, den beigefügten Vorentwurf zur FNP-Änderung zu billigen und die Geschäftsstelle mit der weiteren Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

gez.
Wolff

Oberbürgermeister und Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses