

# STADT BRETTEN

## LANDKREIS KARLSRUHE

---

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zum Bebauungsplan „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, in der Fassung vom 24. JULI 2018**

---

#### 1. Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 2. Ziel des Bebauungsplans „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Neubaugebietes für den Stadtteil Büchig, das eine Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes „Neibsheimer Weg, I. Abschnitt“ darstellt.

Das neue Gebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ hat eine Bruttobaulandfläche von 2,2 ha (Nettobauland ca. 1 ha) und soll Platz für ca. 49 Bauplätze bieten. Rein rechnerisch lassen sich im neuen Baugebiet bei 1,4 Wohneinheiten je Bauplatz, zwei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten und einer Einwohnerdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit etwa 176 Personen in diesem Bereich ansiedeln.

Im Plangebiet sollen vorrangig Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhäusern entstehen. Im nördlichen Bereich sind zwei Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern angedacht. Diese Mehrfamilienhäuser werden auf der linken sowie auf der rechten Seite durch eine Reihenhausbauung ergänzt.

Im nordöstlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken angedacht, um das im Gebiet anfallende Wasser abzufangen.

Die Einbindung der Siedlungsflächenerweiterung in die Umgebung soll durch eine Eingrünung des Ortsrandes mit kraichgautypischen Sträuchern und durch die Pflanzung von Streuobstbäumen gewährleistet werden. Auch innerhalb des Gebiets tragen Pflanzgebote sowie die Festsetzung von Straßenbäumen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bei. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche teils planintern, teils außerhalb des zukünftigen Baugebietes liegen.

### 3. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 27.01.2015
- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 25.10.2016
- Vollzug der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO: 07.11.2016 bis 18.11./25.11.2016
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO mit Schreiben vom: 02.11.2016
- Billigung des (vorläufigen) Entwurfes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 30.05.2017
- Billigung des (endgültigen) Entwurfes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 15.05.2018
- Öffentliche Auslegung des (endgültigen) Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO: 04.06.2018 bis 04.07.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO und § 4 GemO durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 24.07.2018

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bebauungsplanung

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Weiterhin wurden die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht.

Durch das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für den Planbereich vorgenommen. Das Vorhaben ist demnach als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen, wenn die Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison gefällt werden, entsprechend der Auswahl gefällter Bäume vergleichbare Gehölzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden, geeignete Maßnahmen zur Reduktion der Fernwirkung in Form einer Hecke oder Baumreihe erfolgen sowie die im Norden des Gebietes vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG werden dann durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Der Bebauungsplan setzt daher umfangreiche Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des eigentlichen Eingriffsplangebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung somit festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanung ist.

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und der formellen Beteiligungsverfahren gingen zahlreiche Anregungen zu unterschiedlichen Themen ein, über deren Behandlung zu entscheiden war. Die grundlegenden Entscheidungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

### *Öffentlichkeit*

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgetragenen Punkte wurden in der Abwägungsentscheidung der Stadt Bretten zurück gewiesen.

Der Inhalt der abgegebenen Stellungnahme war unter anderem:

- Bedenken, ob das geplante Baugebiet die Wasserzufuhr sowie die Qualität einer Büchiger Fischzuchtanlage durch die darin stattfindenden Baumaßnahmen beeinträchtigt.

*Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde diese Einwendung zurückgewiesen. Es ist aus fachplanerischer Sicht nicht gegeben, dass eine solche Beeinträchtigung stattfindet, da das Baugebiet den Einzugsbereich der Fischzuchtanlage nicht tangiert.*

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO ging eine weitere Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit mit denselben Bedenken ein.

Der Inhalt der abgegebenen Stellungnahme war unter anderem:

- Die Befürchtung des Versiegens der Wasserzufuhr der Büchiger Fischzuchtanlage
- Die nicht ordnungsgemäße Abhandlung der Schutzgüter Boden und Wasser, da scheinbar auf die Fischzuchtanlage keine Rücksicht genommen wurde

*Diese Einwendungen wurden während eines persönlichen Gesprächs sowie im Rahmen der Abwägung zurück gewiesen, da sie nicht zutreffen. Aus fachplanerischer Sicht liegen keinerlei Beeinträchtigungen vor.*

### *Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände*

Neben zahlreichen Planungshinweisen, die als Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen wurden, wurden seitens der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände auch einige Anregungen sowie Bedenken vorgetragen.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sowie der förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO widmeten sich folgenden Themenfeldern:

- Hinweise zur Geotechnik.
- Anregungen zur Leerung von Abfallsammelbehältern sowie die ausreichende Bemessung der Straßenquerschnitte.
- Hinweise zur Trinkwasserverordnung.
- Hinweise zu Abwasser und zur Wasserversorgung.
- Vorschlag zur Anlage beidseitiger Gehwege.

- Bedenken zum Verlust von Ackerflächen sowie die fehlende Erschließung von Ackerflächen innerhalb des Plangebiets.
- Hinweise und Vorschläge zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Festsetzungen grünordnerischer Natur.
- Anregung und Hinweis zur Anlage eines Trafohäuschens um eine Stromversorgung zu gewährleisten.
- Forderung nach öffentlichen Stellplätzen und Gehwegen mit wasserdurchlässigem Belag.
- Bedenken zur Behandlung von gebietsfremden Oberflächenwasser.
- Bedenken zum Verlust der Leistungsfähigkeit der in Büchig ansässigen Fischzuchtanlage.
- Forderung nach Erhalt vorhandener Bäume und Heckenstrukturen im Plangebiet.
- Bedenken zur Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems.
- Hinweise und Erörterungswünsche zur Löschwasserversorgung.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konnten wesentliche Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbänden in die Planung aufgenommen und offene Fragen erörtert werden. Mit einigen Behörden wurde Kontakt aufgenommen, um vorgebrachte Bedenken zu besprechen und gemeinsam nach Lösungswegen zu suchen. Unter anderem wurden folgende Punkte im Laufe des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der vorgebrachten Bedenken umgesetzt, geändert bzw. angepasst:

- Vergrößerung der Fläche für das angedachte Regenrückhaltebecken.
- Planung eines Einfahrtbereiches für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Ergänzende Begehung, um ein Vorkommen von Reptilien innerhalb und angrenzend an das Plangebiet auszuschließen.
- Ausweisung einer Fläche um den Bau eines Trafohäuschens realisieren zu können.
- Ausweisung eines beidseitigen Gehweges innerhalb der nicht als verkehrsberuhigte Bereiche gekennzeichneten Flächen.
- Bau eines Regenrückhaltebeckens.
- Anlage einer Versickerungsmulde innerhalb des Pflanzgebietes entlang der Westseite des Plangebiets um eindringendes gebietsfremdes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet fern zu halten.
- Konkretisierung einzelner Festsetzungen.
- Aufnahme verschiedenster Hinweise.

Die fachgutachterliche Einschätzung, welche 2018 eingeholt wurde, um den Verdacht des Landratsamts Karlsruhe zu einem eventuellen zwischenzeitlich aufgetretenen Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebiets zu überprüfen kam zu dem Ergebnis, dass diese wie bereits im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2014 dargestellt nicht in diesem Bereich vorkommen. Die seitens des Landratsamtes vorgetragenen Bedenken konnten gänzlich ausgeräumt werden, aus Sicht der Stadt Bretten ist eine Konfliktbewältigung nicht notwendig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden insgesamt alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt.

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung stellt eine Entwicklung aus den übergeordneten planerischen Vorgaben dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist in Büchig eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese setzt sich zusammen aus den Gebieten „Neibsheimer Weg, I. Abschnitt“, und dem neuen Baugebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“. Die Satzung für den Bebauungsplan des Gebiets „Neibs-

heimer Weg, I. Abschnitt“ wurde am 24.07.2001 beschlossen und in den Folgejahren wurde das Gebiet erschlossen und bebaut. Es steht damit keine weitere Fläche in Büchig als Alternative zur Verfügung. Die Stadt Bretten ist bestrebt, die vorhandenen Baulücken zu schließen, jedoch sind diese aufgrund der Bevorratung der Eigentümer dem Markt de facto entzogen. Es bestehen seitens der Stadt Bretten daher keine Möglichkeiten, diese Bauplätze bauwilligen Bürgern zur Verfügung zu stellen.

Aktuell ist das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen im Innenbereich von Büchig zu gering, um die Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen zu befriedigen. Die Bauplatznachfrage wird nicht nur durch den Eigenbedarf des Ortes Büchig bestimmt, sondern resultiert auch aus dem mangelnden Angebot in der gesamten Stadt Bretten.

Das Gebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ kann an die vorhandene Infrastruktur (Erschließung und Kanäle) angeschlossen werden, da bereits bei der Planung des Gebiets „Neibsheimer Weg, I. Abschnitt“ die spätere Erweiterung durch das Gebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ bekannt war.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nach Prüfung und Abwägung daher nicht in Betracht.

Juli 2018

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Lott

