

## STADT BRETTE

### LANDKREIS KARLSRUHE

.....

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für die Darstellung/Ausweisung einer Wohnbaufläche („Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“), Gemarkung Bretten-Bauerbach

.....

#### 1. Vorbemerkungen

Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Flächennutzungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 („Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“)

Die Stadt Bretten beabsichtigt die beiden benachbarten und sich verkehrstechnisch bedingenden Wohngebiete „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ im Ortsteil Bauerbach in ein wirtschaftlich tragfähigeres Gesamtkonzept zu überführen und somit gleichzeitig den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Hierzu sind die zu Grunde liegenden Bebauungspläne separat zu ändern. Mit dem Ende September 2022 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan („Obere Krautgärten 1. Änderung“) wurde diesem Umstand bereits Rechnung getragen und die ersten Weichen gestellt.

Mit einem zeitlichen Versatz wurde am 10.05.2022 auch das Änderungsverfahren für den östlich angrenzenden Teilbereich (Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung) initiiert. Insbesondere Richtung Süden und im Westen weicht der Bebauungsplan von seiner ursprünglichen Abgrenzung und somit auch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Hier wurden weitere Flächen miteinbezogen. Es handelt sich demnach um eine Ausdehnung in den Außenbereich.

Weiterhin wird durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen und Flächen für die Landwirtschaft bzw. Dauergrünland in Anspruch genommen. Die derzeit geplanten Wohnbauflächen in diesem Bereich ragen nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes bzw. bis zum letzten bebauten Grundstück in der Rosenstraße.

Mit der zu Grunde liegenden Abgrenzung und den geplanten Festsetzungen kann dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht entsprochen werden. Der Flächennutzungsplan soll daher punktuell im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Zukünftig sollen die Flächen nördlich der Kleintierzuchtanlage, zwischen den Teilbereichen „Obere Krautgärten“ und „Beim

Weiberbrunnen" als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs hingegen, sollen als Grün- und Versorgungsflächen dargestellt werden.

### 3. Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 („Beim Weiberbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“) wurde im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 16.05.2022
- Billigung des Vorentwurfes mit Begründung einschl. Umweltbericht durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 29.11.2022
- Vollzug der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 09.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 07.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023
- Billigung des Entwurfes durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 11.03.2024
- Öffentliche Auslegung des (endgültigen) Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 02.04. bis einschließlich 03.05.2024
- Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 25.06.2024

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanung

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. Hierbei konnte gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beim Umweltbericht zur FNP-Änderung eine Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen erfolgen, da bereits parallel zur Änderung des Regionalplans ein Umweltbericht erstellt wurde und da weiterhin parallel das Bebauungsverfahren betrieben und hierzu ein detaillierter Umweltbericht erstellt wurde.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsverfahren; Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können dabei durch im Bebauungsplan festgesetzte Vorsorge- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Für einen Eingriff in ein nach Naturschutzrecht geschütztes Auwaldbiotop erfolgte eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe im Rahmen des Bebauungsverfahren. Für die teilflächige Inanspruchnahme von Flächen des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (LSG) erfolgte eine Befreiung durch diese Untere Naturschutzbehörde. Für den Eingriff und die teilflächige Inanspruchnahme erfolgten teilweise außergebietliche Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgeschrieben wurden.

Der parallel betriebene Bebauungsplan setzt daher umfangreiche Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des eigentlichen Eingriffsplangebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Diese dienen in Kombination dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, der Vermeidung von Artenschutzkonflikten sowie dem Ausgleich für den Eingriff in die vorgenannten Schutzobjekte (Biotop/ LSG).

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung festgestellt, dass – unter zusätzlicher Bezugnahme auf die Umweltprüfung zum parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren - 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 Flächennutzungsplanung 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 wurden im Rahmen der durchgeführten beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen keine Stellungnahmen abgegeben.

###### *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 sowie der förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB widmeten sich folgenden Themenfeldern:

Die Stellungnahmen befassten sich i.W. mit den nachfolgenden Belangen:

- Hinweise zur Geologie
- Anregung zur Berücksichtigung regionalplanerische Festlegung als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II
- Bedenken gegen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Baugebietsentwicklung und landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweise zur Berücksichtigung von Leitungsbeständen und Leitungsausbau im räumlichen Kontext des Baugebiets sowie zur Beteiligung von Medienträgern
- Hinweis bzgl. Einbeziehung von Bahngrundstück
- Anregung zur Senkung des Stellplatzschlüssels
- Hinweis zur Berücksichtigung von Schallemissionen des Bahnbetriebs
- Hinweis auf Berücksichtigung bahnbedingter Entwässerung
- Anregung zum Umfang der Berücksichtigung der Eingriffsregelung
- Anregung zur Berücksichtigung des Umfangs des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet
- Anregung zur Berücksichtigung klimatischer Belange
- Anregung zu stärkerer Berücksichtigung des Innenpotentials an Baulücken

Mit den Bedenken, Anregungen und Hinweisen wurde wie folgt umgegangen:

Die Hinweise zur Geologie, zu Leitungsbeständen und Leitungsausbau, zu einem Bahngrundstück, zur Senkung des Stellplatzschlüssels, zur Berücksichtigung von Schallemissionen des Bahnbetriebs und zur Berücksichtigung der bahnbedingten Entwässerung betrafen den Bebauungsplan und wurden dort behandelt.

Da im bebauten Bereich nur noch wenige im Privateigentum befindliche und kaum mobilisierbare Baugrundstücke vorhanden waren, war eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen für ein Neubaugebiet unvermeidlich. Da außerdem die

Anforderung einer ausreichenden Verdichtung eines Baugebiets besteht und da sich nicht jede Fläche hierfür eignet, war auch eine Berücksichtigung von Ausgleichsflächen im direkten räumlichen Kontext des Baugebiets nicht möglich; es musste auf externe Flächen zurückgegriffen werden. Dahingehend war auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen über das eigentliche Baugebiet hinaus für die Deckung des Ausgleichsbedarfs unvermeidlich.

Die Anregung zum Umfang der Berücksichtigung der Eingriffsregelung beinhaltete die Forderung, auch bereits rechtskräftig überplante Teilflächen des Baugebiets in die Eingriffsregelung miteinzubeziehen. Aus Gründen der Rechtssystematik konnte der Anregung nicht gefolgt werden, da mit der Rechtskraft der früheren Planung die Eingriffsregelung nicht mehr erneut anzuwenden ist.

Die Anregung zur Berücksichtigung des Umfangs des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) bezog sich darauf, dass bei einem Eingriff in ein LSG flächengleich an anderer Stelle zusätzliche bzw. Ersatz-Flächen unter Schutz gestellt werden müssten. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde von dieser kein derartiger Ersatz gefordert; allerdings wurde für den Eingriffsumfang in das LSG im Zuge der plangebietsexternen Ausgleichsflächen ein Ersatz geschaffen.

Angesichts der örtlichen Verhältnisse ist das Auftreten eines aus östlicher Richtung kommenden Kaltluftstroms westlich des dort etwa 10 m hohen Stadtbahndamms kaum plausibel. Selbst unter Berücksichtigung eines an der Nordostecke des Plangebiets vorhandenen Straßendurchlasses wurde nicht von einer relevanten Kaltluftbeeinflussung im Plangebiet ausgegangen.

Im Ergebnis waren einzelne Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht erforderlich und es wurde von der Verwaltung ein gegenüber dem Vorentwurf geänderter Entwurf der FNP-Änderung vorgelegt.

Es gingen 20 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange u.a. ein; im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte keine Äußerung.

Verschiedene Hinweise (Bodendenkmalpflege, Geologie, Technische Infrastruktur, Auseinandersetzung mit Immissionen) wurden im Rahmen des Bebauungsplans aufgegriffen (Gutachten Immissionsschutz) bzw. sie betrafen nachfolgende Planungsebenen (Erschließungsplanung) und waren für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.

Die nochmals wiederholten Bedenken des Landwirtschaftsamts wurden mit Verweis auf die überwiegenden Siedlungsbelange sowie teilweise Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans (Verringerung Inanspruchnahme von Ackerflächen durch teilflächige Heranziehung weniger ertragreicher Flächen sowie Kombinationsnutzungen von Landwirtschaft und Naturschutz) nochmals zurückgewiesen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 („Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“) und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden insgesamt alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt.

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### *Standortvarianten*

Da es sich um eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ handelt, scheidet eine Standortbetrachtung aus. Die grundlegende Abwägungsentscheidung für die Darstellung von Wohnbauflächen an dem besagten Standort wurde bereits auf der Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 2005 mit der

Berücksichtigung des Baugebietes „Beim Weiherbrunnen“ getroffen. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die Darstellung der bisherigen Wohnbauflächen aufgegriffen und etwas nach Süden bzw. nach Westen hin vergrößert. Hierbei handelt es sich um eine begrenzte Erweiterung, um den Lückenschluss zum benachbarten Teilbereich „Obere Krautgärten“ herzustellen. Die Erweiterung hat arrondierenden Charakter.

#### *Konzeptvarianten*

Ähnlich zur Standortbetrachtung verhält es sich mit der konzeptbezogenen Variantenbetrachtung. An der bisherigen Darstellung von überwiegend Flächen für den Wohnungsbau wird weiterhin festgehalten. Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (überwiegend Wohnbebauung) und ihre Schutzbedürftigkeit erlauben an dem besagten Standort nur eine Wohnbauentwicklung, die bereits durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 2005 vorgesehen ist.

Neben der Abgrenzung der Flächen für den Wohnungsbau wurden auf Basis des zu Grunde liegenden Bebauungsplans auch bereits die Hauptverkehrszüge innerhalb des Gebietes bzw. öffentliche Grünflächen dargestellt.

Dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ gingen unterschiedliche Variantenbetrachtungen voraus, wie die spätere Trassenführung verlaufen soll, um die beiden Teilbereiche („Obere Krautgärten – 1. Änderung“ und „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“) in ein Gesamtkonzept zu überführen und dabei eine Verbindung zwischen Bürger- und Rosenstraße herzustellen.

Die jetzt geplante Straßentrassenführung/ Darstellung stellt den bestmöglichen Kompromiss aus erschließungswirtschaftlichen Gesichtspunkten und bauplanungsrechtlichen Vorgaben dar. Der induzierte Verkehr - insbesondere aus dem dichter bebauten Teilbereich „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung“ - kann nun direkt auf die Bürgerstraße geleitet werden. Im Gegensatz zur ursprünglichen Variante kann jetzt im Baugebiet „Obere Krautgärten“ auf ein Brückenbauwerk verzichtet werden. Die Vergrößerung des Gebietes und somit der Zuwachs an Wohnbauflächen führen zu einer wirtschaftlicheren Konzeption.

Juli 2024

Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Oechsner

#### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses vom 25.06.2024 übereinstimmt.



Für den Gemeinsamen Ausschuss

Wolff

Oberbürgermeister/ Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses