

Öffentliche Bekanntmachung

Erste Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet

„Kleintierzuchtanlage Neibsheim“

mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim

- Änderung des Geltungsbereiches der ersten Planänderung (Reduzierung und Erweiterung) / Änderungsbeschluss

- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB § 74 Abs. 7 LBO

Änderung des Geltungsbereiches der ersten Planänderung u. a. (Reduzierung und Erweiterung)

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 19.02.2013 die Änderung des Geltungsbereiches der ersten Änderung des o. a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Das Grundstück Flst.Nr. 765 wird teilweise aus dem Geltungsbereich der ersten Planänderung u. a. herausgenommen und teilweise wieder einbezogen. Die bisherige Ausdehnung des Geltungsbereichs in Ost-West-Richtung war für das geplante Projekt zu groß, sodass eine Reduzierung erfolgt. Zu klein war die Nord-Süd-Ausdehnung, diese wird nun vergrößert. Für den Geltungsbereich der ersten Planänderung ist der abgedruckte Vorentwurf maßgebend.

Billigung des Vorentwurfes zur ersten Änderung des o. a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht

In seiner Sitzung vom 19.02.2013 hat der Gemeinderat den Vorentwurf zur ersten Änderung des o. a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Planänderung u. a. *Bebauungsplanänderung:*

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Nordosten des Brettener Stadtteils Neibsheim, südlich des Talbachs. Der räumliche Planänderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 765. An ihn grenzt im Norden der Talbach, im Osten die Tiergehege des Kleintierzuchtvereins Neibsheim und im Westen das Grabeland/ die Kleingärten an. Südlich wird der Planungsänderungsbereich von einem Feldweg begrenzt, an den sich weiter südlich Ackerflächen anschließen.

1.2 Gebietsgröße und Bestand

Das Planänderungsgebiet hat eine Fläche von ca. 0,17 ha. Es stellt sich aktuell als Grabelandfläche dar.

2. Ziele und Zweck der Planänderung

Ziel und Zweck der ersten Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Kleintierzuchtanlage Neibsheim“, Gemarkung Neibsheim, ist die teilweise Umwidmung der im Westen des Bebauungsplangebietes ausgewiesenen bisherigen Grabelandfläche, des Pflegeweges und eines Teilbereiches Sondergebiet Kleintierzuchtanlage (Flurstück Nr. 765) in eine Sonderbaufläche. Diese neue Sonderbaufläche wird ausgewiesen für eine neue Lager- und Versammlungshalle (Kleintierzüchtervereinsheim) des Kleintierzüchtervereins. Die neue Halle soll der Ersatz sein für das im Bebauungsplangebiet „Adlersberg“ vorhandene Clubhaus (Hasenheim), das für die vom Verein zukünftig geplanten Aktivitäten nicht die optimalen räumlichen Voraussetzungen bietet und vom Verein nicht mehr benötigt wird. Der Kleintierzüchterverein möchte das mit seinem Clubhaus bebaute Grundstück Nr. 6425 im Gebiet „Adlersberg“ daher schon seit längerer Zeit veräußern.

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan Sondergebiet „Kleintierzuchtanlage Neibsheim“ wurde im Jahr 1995 rechtskräftig. Sein räumlicher Geltungsbereich im Gewann „Oberes Tal“ umfasst die beiden Flurstücke Nr. 765 und Nr. 765/1. Die Nutzungsschablone setzt im westlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft/ Grabeland, im mittleren Bereich einen Pflegeweg und im östlichen Bereich ein Son-

dergebiet „Kleintierzuchtanlage“, speziell Zuchthütten und Freigehege, fest. Es ist der Bau von 12 Zuchthütten mit den dazugehörigen Freiläufen möglich. Bislang wurden 3 Zuchthütten mit Freigehegen realisiert. Der mittlere Bereich des Flurstücks Nr. 765 wird zukünftig als Baufläche für eine neue Lager- und Versammlungshalle (Kleintierzüchtervereinsheim) des Kleintierzüchtervereins Neibsheim gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) ausgewiesen. Als Standort ist eine Fläche im unmittelbaren Anschluss westlich der vorhandenen Zuchthütten/Tiergehege vorgesehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das geplante Kleintierzüchtervereinsheim sowie der dazugehörigen Flächen.

3. Inhalt der Planänderung 3.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 765 soll zukünftig als Baufläche für eine neue Lager- und Versammlungshalle (Kleintierzüchtervereinsheim) des Kleintierzüchtervereins Neibsheim ausgewiesen werden. Vom Verein ist ein maximal 28 m x 22 m großes eingeschossiges Gebäude angedacht. Vorgesehen sind darin ein Ausstellungsbereich, ein Versammlungs- und/oder Schulungsraum sowie ein Küchen- und Sanitärtrakt. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der minimalen Erschließung wird die Anzahl der publikumsintensiven Veranstaltungen (z.B. Zuchtschauen, Ausstellungen) auf 10 Kalendertage im Jahr begrenzt. Aus den genannten Gründen ist eine Fremdnutzung wie z.B. Gaststättennutzung und Raumvermietung ausgeschlossen. Zulässig ist eine gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) sonderbauliche Nutzung wie beschrieben. Im Zuge der Bebauungsplanänderung dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz entstehen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotbestände wird als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP - bezeichnet. Das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung für den Planänderungsbereich vorgenommen und einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die darin vorgesehene Minimierungsmaßnahme ist in die Bebauungsplanänderungssatzung aufgenommen.

3.2 Grünordnung und Landschaftspflege

Die grünordnerischen Festsetzungen sind so getroffen worden, dass durch die geplanten Pflanzungen die Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden wird. Neben planinternen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird durch eine planexterne, schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahme ein Vollaussgleich aller Schutzgüter sichergestellt. Vorgesehen ist die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Streuobstwiese. Dies soll in Nachbarschaft zum Planänderungsgebiet, östlich der vorhandenen Zuchthütten mit Freigehegen, auf Flurstück Nr. 765, Gemarkung Neibsheim realisiert werden.

3.3 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist eine gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) sonderbauliche Nutzung. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der Erschließung über einen Feldweg wird die Anzahl der publikumsintensiven Veranstaltungen (z.B. Zuchtschauen, Ausstellungen) auf 10 Kalendertage im Jahr begrenzt. Aus den genannten Gründen ist eine Fremdnutzung

wie z.B. Gaststättennutzung und Raumvermietung ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Um die überbaute Fläche so gering wie möglich zu halten, erfolgt die Festlegung der Grundflächenzahl. Um der sensiblen Lage in der Talbachniederung gerecht zu werden und aufgrund der Übergangslage zur freien Landschaft ist das Einfügen des Baukörpers in die Landschaft von besonderer Bedeutung, daher erfolgt eine Höhenbegrenzung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, da diese sich im Übergangsbereich zur freien Flur am harmonischsten darstellt. Entsprechend dem Zweck der Planänderung ist ein Einzelgebäude, welches als Vereinsheim genutzt wird, zulässig. Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen bestimmt.

Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Um so wenig wie möglich Boden zu versiegeln, sind Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen nicht zulässig und Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Qualität werden die Größe und die Platzierung der Parkplätze festgesetzt. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, sind Nebenanlagen unzulässig.

Verkehrsflächen

Die Besucherparkplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche festgesetzt, da diese aufgrund der Erschließung über einen Feldweg ausschließlich für Vereinszwecke zur Verfügung stehen.

Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um trotz Bebauungsplanänderung weiterhin die Erreichbarkeit des Talbachs zu gewährleisten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Private Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Eingrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzgebote dienen auch dem planinternen Ausgleich für den Eingriff. Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimischen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um den Wasserhaushalt im Plangebiet zu verbessern.

Örtliche Bauvorschriften:

1. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese dienen auch der Einbindung der baulichen Anlage in die umgebende Landschaft.

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

Entsprechend der Lage am Ortsrand und in unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Flur kommt der äußeren Gestaltung des Gebäudes eine besondere Bedeutung zu. Um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und ein aus städtebaulicher Sicht homogenes Gesamtbild zu erzeugen, ist nur ein Satteldach ohne Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchhäuser, Gegengiebel bzw. 3. Giebel zulässig oder ein begrüntes Flachdach. Ein begrüntes Flachdach trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes bei und ist bis 7 ° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für ein steileres Dach entfällt aufgrund der höheren technischen Anforderungen diese Vorschrift - eine Begrünung ist jedoch prinzipiell möglich. Aufgrund der direkt angrenzenden freien Flur sind Gebäudeaußenfassaden mit Holz zu verkleiden und

im Holzton zu belassen oder in Erdtönen zu streichen sowie der Anteil der Fensterfläche bezogen auf jede Fassadenseite unter 50 % zu halten.

1.2 Stellplatznachweis

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf dem Flurstück Nummer 765, Neibsheim sicherzustellen. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Im Planänderungsgebiet ist die Ausweisung von 12 privaten Besucherparkplätzen vorgesehen.

1.3 Einfriedungen

Um die städtebauliche Qualität zu sichern, werden Standort und Höhe der Einfriedung festgesetzt.

1.4 Werbeanlagen

Um eine zahllose Häufung und Überdimensionierung zu vermeiden sowie ein qualitativvolles Erscheinungsbild sicherzustellen sind Anzahl und Größe der Werbeanlagen geregelt.

1.5 Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze

Zur Wahrung eines qualitativvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze einzugrün, wenn sie vom Feldweg und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung u. a.:

Schutzgut Boden

Durch die geplante Überbauung sowie die (Teil)befestigung von Verkehrsflächen gehen auf diesen Flächen die Funktionen des Bodens verloren. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung.

Schutzgut Wasser

Bedingt durch die zunehmende Flächenversiegelung/-überbauung wird sich im Planänderungsgebiet die Grundwasserneubildungsrate verringern.

Schutzgüter Klima / Luft

Da das Planänderungsgebiet Bestandteil einer Kaltluftsamml- und -leitbahn ist, können sich die kleinklimatischen Verhältnisse verändern. Da aber nur ein kleiner Bereich bebaut werden soll, ist nur eine geringfügige Barrierewirkung des Kalt- und Frischluftabflusses zu erwarten.

Schutzgüter Arten und Biotope

Durch die geplante Bebauung wird die Nutzung als Grabeland entfallen. Aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen werden neue Lebensräume entstehen. Aufgrund des Zusammenwirkens der standörtlichen Gegebenheiten kann als potenzielle natürliche Vegetation ein Steinmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald abgeleitet werden, indem neben Stieleiche und Hainbuche die Erle mit wechselnden Anteilen vertreten wäre. Derzeit wird das Planänderungsgebiet als Grabeland genutzt. Im Planänderungsgebiet kommen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotope und Naturdenkmale vor.

Am 30.03.2012 erfolgte durch das Büro Scheckeler, Rauenberg eine ökologische Übersichtsbeurteilung, um potentielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten abzuklären. Ergänzend hierzu fanden am 03.05.2012 und 16.06.2012 spezielle artenschutzrechtliche Kartierungen zum Nachweis geschützter Reptilienarten statt.

Das Büro Scheckeler, Rauenberg kommt zu folgendem Ergebnis:

Streng geschützte Arten

Es ist auszuschließen, dass streng geschützte Arten der wirbellosen Artengruppen, Fische, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse oder Kleinsäuger im Planungsgebiet dauerhaft auftreten.

Besonders geschützte Arten

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der Vogelschutz-Richtlinie und sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Tierarten. Im Plangebiet sind keine Brutstandorte besonders geschützter Vogelarten vorhanden. Aus der Artengruppe Reptilien können auch im eigentlichen Eingriffsbereich gelegentlich Blindschleiche und Ringelnatter auftreten. Die Fläche ist jedoch nicht als populationsrelevant

Aus dem Standesamt

Einträge vom 1.3.2013 - 3.3.2013

Eheschließungen:

01.03.2013 Marianna Barresi, Diedelsheimer Str. 1, Bretten und Mario Galatovic, Richard-Wagner-Str. 35/1, Bretten

Sterbefälle:

22.02.13 Pius Kirchgäßner, Bertholdstr. 29, 73 Jahre
23.02.13 Rainer Janson, Nicolaistr. 2, 44 Jahre
25.02.13 Otto Trumpf, Theodor-Heuss-Str. 23, 70 Jahre
25.02.13 Erna Herta Mayer geb. Paschke, Im Brettspiel 1-3, 84 Jahre
26.02.13 Klara Maria Kreis geb. Braun, Hügellandstr. 2, 91 Jahre
27.02.13 Josef Rudolf Hausner, Klingbaumstr. 13, Bretten, 90 Jahre

Die Melanchthonstadt Bretten und die Feuerwehr Bretten trauern um

Herrn Otto Hunzinger

Er verstarb am Mittwoch, 20. Februar 2013 im Alter von 70 Jahren.

Otto Hunzinger trat am 18.04.1966 in die Feuerwehr Bretten, Abteilung Bretten ein. Mit großem Engagement hat er sich für den Aufbau der Feuerwehr Bretten eingesetzt. Über Jahrzehnte erwarb er sich umfangreiche Kenntnisse, um seinen ehrenamtlichen Dienst zum Wohle der Bürger zu verrichten. Nach seinem Ausscheiden aus dem aktiven Dienst hat sich Otto Hunzinger auch weiterhin in der Altersmannschaft vorbildlich eingebracht. Mit großer Dankbarkeit werden wir ihm stets ein ehrendes Gedenken bewahren.

| | | |
|--------------------------|-------------------|----------------------|
| | Für die | |
| Melanchthonstadt Bretten | Feuerwehr Bretten | Abteilung Bretten |
| Martin Wolff | Philip Pannier | Rainer Lang |
| Oberbürgermeister | Kommandant | Abteilungscommandant |

einzustufen. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG sind diese Arten nicht artenschutzrechtlich relevant. Durch die geplanten Eingriffe treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf.

Minimierungsmaßnahme

Das Büro Scheckeler, Rauenberg weist darauf hin, dass die Einleitung von wasserschädigenden Substanzen in den Talbach entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase zu unterbinden ist. Dies verhindert schädliche Auswirkungen auf im Gewässer lebende Organismen - darunter artenschutzrechtlich relevante Tierarten wie Libellen, Fische, Amphibien.

Weitere Maßnahmen werden durch das Büro Scheckeler, Rauenberg nicht genannt.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen ist und keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auftreten.

Schutzgut Landschaft

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat auf das Erscheinungsbild der angrenzenden freien Landschaft Auswirkungen. Durch die geplanten Pflanzungen erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch / Erholung

Die bisherige Erholungsfunktion wird durch die Bebauung nicht beeinflusst. Die im Planänderungsgebiet vorgesehenen Bepflanzungen werden das Landschaftsbild wieder aufwerten.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeit sind durch die geplante Siedlungserweiterung keine Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale betroffen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den empfindlichen Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung sowie Kultur und sonstige Sachgüter können durch die Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bebauungsplanänderung setzt folgende Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des Planänderungsgebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die

durch die Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/ Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen:

☐ Für Stellplätze und den Zufahrtbereich sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, offenporige Pflaster oder Plattenbeläge o. ä.) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig. Diese Maßnahmen dienen zur Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser.

☐ Zur Eingrünung des Planänderungsgebietes werden Pflanzgebote (Baumpflanzungen) festgesetzt. Diese werden als planinterne Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

☐ Als planexterne Ausgleichsmaßnahme erfolgt die Neuanlage einer Streuobstwiese auf Flurstück Nr. 765, Gemarkung Neibsheim.

☐ Einleitungen von wasserschädigenden Substanzen in den Talbach sind entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben sowohl in der Bau- wie auch in der Betriebsphase zu unterbinden. Dies verhindert auch schädliche Auswirkung auf im angrenzenden Bachabschnitt und im weiteren Verlauf des Gewässers lebende Organismen - darunter auch artenschutzrechtlich relevante Arten wie Libellen, Fische und Amphibien.

Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens zur ersten Änderung des o. a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit, sich zu den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung u. a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht zu nehmen.

Die Möglichkeit/Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 11.03.2013 bis 22.03.2013 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 408, 413 und 421.

Bretten, 06.03.2013
Bürgermeisteramt Bretten

