

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 13.02.2019 TOP 5
<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bußmatten 2. Änderung„ in Bühl-Eisental nach § 13a BauGB;</b> <b>a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> <b>b) Öffentlich-rechtlicher Vertrag</b> <b>c) Satzungsbeschluss</b>	
<b>Anlage: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 07.02.2019 versandt</b>	

**I. Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 25. Juli 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfs „Bußmatten“ gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Mit Schreiben vom 09. August 2018 wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 4 mit und 12 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 20. August 2018 bis 20. September 2018. Während dieser Zeit wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss wurde der Bauantrag für den neu geplanten Anbau eingereicht.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen sowie den eingereichten Bauantrag wurden neben redaktionellen Änderungen auch einzelne Konkretisierungen bei textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen und Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft folgende Punkte, die in der Vorlage grau hinterlegt sind:

## Zeichnerische Festsetzungen (Baufenster)

Der parallel eingereichte Bauantrag sieht einen Wandvorsprung und dazugehörige Überdachung im Eingangsbereich des neu geplanten Anbaus vor (siehe Abbildung 1).

Die Baugrenze wurde in diesem Bereich daher so angepasst, dass sie den geplanten Wandvorsprung einschließt (siehe Abbildung 3).

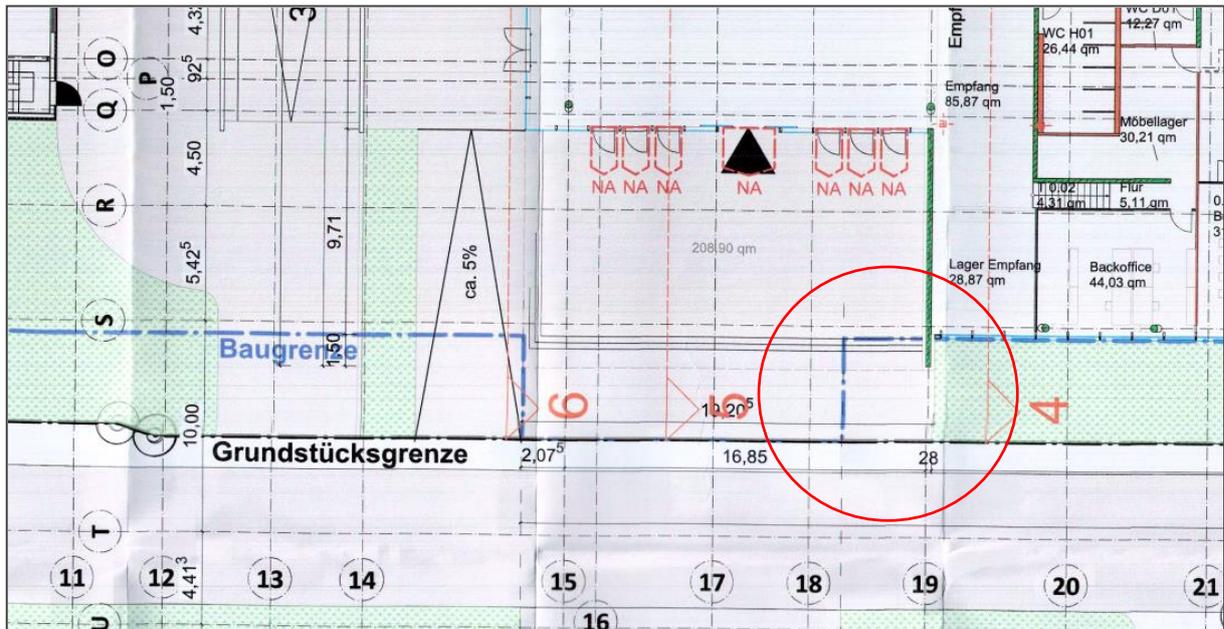


Abbildung 1: Eingangsbereich des Bauantrags (Ausschnitt)

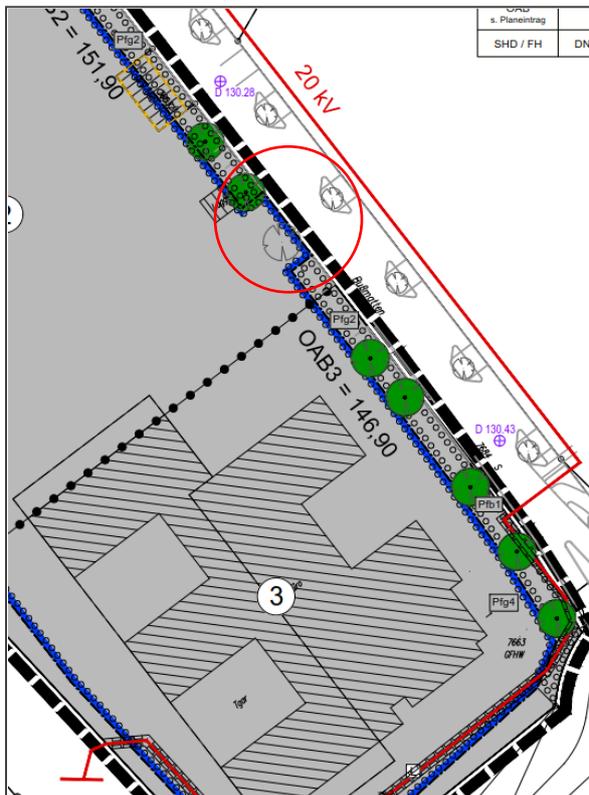


Abbildung 2: Entwurfsstand 20.06.2018

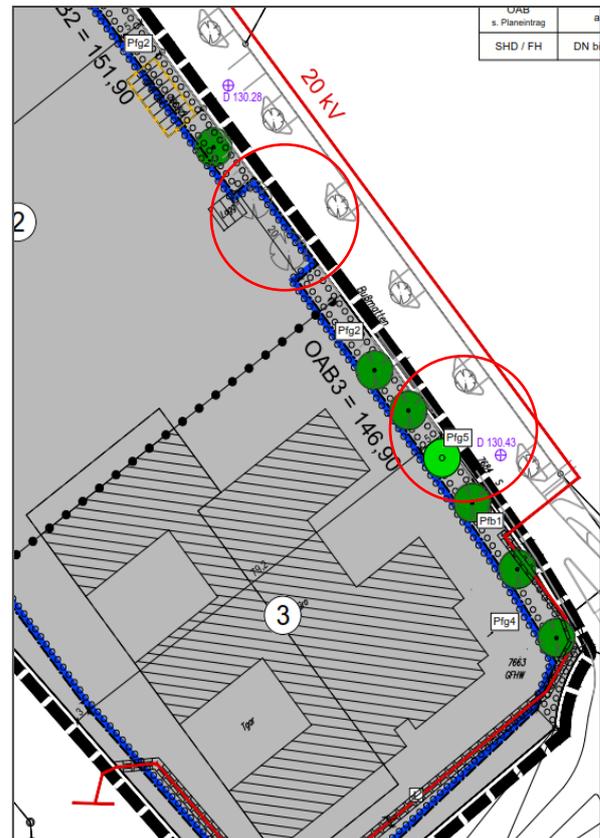


Abbildung 3: Satzungsentwurf  
23.01.2019

## **Planinterne Ausgleichsmaßnahmen**

Bezugsgröße für die Ermittlung der Dachbegrünung sind die jeweils obersten Dachebenen der Bestands- und Neubebauung ohne Terrassen und Innenhöfe.

Durch die Anpassung des Baufensters kann ein Baum im Vorgartenbereich, der im Entwurf vom 20.06.2018 als zu erhalten festgesetzt wurde, nicht gehalten werden. Dieser wird nunmehr durch eine neu aufgenommene Pflanzbindung (Pfg 5) an anderer Stelle auf dem Grundstück, jedoch ebenfalls im Vorgartenbereich, ersetzt. An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle ist daher ein Laubbaum mittig zwischen die bereits bestehenden Laubbäume zu pflanzen (siehe Abbildung 3). Die Sorte entspricht den bereits bestehenden Bestandsbäumen.

Durch die Verschiebung des Baumes sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da durch die neu aufgenommene Pflanzbindung der Eingriff ausgeglichen ist. Die Bilanzierung wurde im Grünordnungsplan dementsprechend nachrichtlich angepasst.

## **Artenschutz**

Die Festsetzung zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln wurde angepasst. So sind die Maßnahmen sowohl während als auch nach der Bauzeit zu beachten. Dabei sind Leuchtmittel mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sowie solche, die eine Temperatur von 60° Celsius nicht übersteigen.

Des Weiteren sind mechanische Pflegemaßnahmen Herbiziden vorzuziehen.

Ferner ist der nordwestliche Bereich des bestehenden Gebäudes vor Baubeginn des geplanten Anbaus durch einen Fachgutachter auf potentielle Fledermausquartiere zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die Formulierungen der planexternen Maßnahmen redaktionell und konkretisierend angepasst (siehe graue Unterlegung in der Vorlage). Der dazugehörige öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der UNB und der Stadt Bühl wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls abgestimmt. Dieser liegt der Vorlage als Anlage 5 bei.

## **Weitere Hinweise**

Es ist ein Bauzeitenplan zu erstellen um Baulärm und andere Störwirkungen während der Bauphase zu minimieren.

Hinweise zu Geotechnik und Baugrund wurden zum Bebauungsplan aufgenommen. Auch der Hinweis, dass die Abfallbehälter an öffentlichen Straßen abgestellt werden müssen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Löschwasserversorgungskonzept einzureichen. ...

Es wird nunmehr auf das Merkblatt zum Artenschutz bei Sanierungs- und Abbrucharbeiten der unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Die Pflanzliste 2 Sträucher für Feldhecke des Grünordnungsplans wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend der Abstimmung mit der UNB angepasst.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen sowie des parallel eingegangenen Bauantrags wurden nur redaktionelle oder klarstellende Änderungen und Anpassungen vorgenommen. Mit den Anpassungen im Bebauungsplan werden keine Grundzüge der Planung berührt, da keine Belange Dritter betroffen sind. Der Satzungsbeschluss kann daher auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans vom 23. Januar 2019 gefasst werden.

Der Ortschaftsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 mehrheitlich beschlossen.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 7. Februar 2019 vorberaten. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

## **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren werden nach derzeitiger Kostenzusammenstellung ca. 50.000 € anfallen.

## **III. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Anregungen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit dem Landratsamt.
- c) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bußmatten 2. Änderung“ in Bühl-Eisental mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Grünordnungsplan, Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen und artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 23. Januar 2019 als zusammengefasste Satzung.

<b>Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl</b>			<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschluss</b>
Ja	Nein	Enthalten		