



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0074/1)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	09.05.2022
Gemeinderat	öffentlich	23.05.2022

**TOP:**

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“,  
– Satzungsbeschluss - Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften nach LBO zum  
Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

---

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der nach § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch bzw. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg durchgeführten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Den vorgelegten Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen hierzu wird zugestimmt; der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2022 ist entsprechend überarbeitet.

2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ in der Fassung vom 25.04.2022 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als **Satzung**.
  3. Auf Grund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 10 BauGB und § 4 GemO beschließt der Gemeinderat die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 25.04.2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ als **Satzung**.
- 

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 18.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ beschlossen. Am 21.04.2016 wurde dies öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.07.2021 wurde der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ gefasst und am 06.08.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Dem Bebauungsplanentwurf und den örtlichen Bauvorschriften jeweils i.d.F. vom 26.07.2021 wurde zugestimmt.

In gleicher Sitzung wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Der Gemeinderat hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren i.V.m. §§ 3 Absatz 2 BauGB und §§ 4a BauGB i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB und § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange nach §§ 4 Abs. 2 / 4a Baugesetzbuch beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Brühler Rundschau - Amtsblatt für die Gemeinde Brühl - am 10.09.2021 satzungsgemäß öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen, Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften waren in der Zeit vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 31.08.2021 bzw. 03.09.2021 wurden Träger öffentlicher Belange von der Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

In der Anlage sind alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dargestellt. Es gingen 10 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, davon 6 mit Anregungen und Hinweisen für das weitere Verfahren, die wortgetreu dem Anhang zu entnehmen sind.

Die Ausführungen über die rechtlichen Grundlagen zum Einhalten des abwehrenden Brandschutzes des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.

Nach den Anregungen des Baurechtsamtes wurden Ergänzungen in der Nutzungsschablone aufgenommen und es wurden Ergänzungen in den örtlichen Bauvorschriften zu Festlegungen zu Dachaufbauten übernommen. Die Begründung zu den Festsetzungen über abweichende Abstandsflächen wurde ergänzt; zudem wurden die betroffenen Bereiche überarbeitet und reduziert.

Die Ausführungen des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt zu Grundwasser, Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung wurden in den Hinweisen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Ausführungen der MVV Netze GmbH zu Gashochdruckleitungen wurden in den Hinweisen, in den nachrichtlichen Übernahmen sowie in der Planzeichnung im Bebauungsplan ergänzt.

Die Anregungen des Umweltstammtisches Ketsch e.V. wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dachbegrünung ergänzt.

Die Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde (insektenfreundlichen Dachbegrünungen, technische Machbarkeit / Vereinbarkeit von Dachbegrünung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen, Begrünung kleiner Dachflächen etc., Regelungen zu Außenbeleuchtung) wurden in den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.

Der Nachbarschaftsverband bestätigte, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, was in die Begründung aufgenommen wurde.

Seitens der Bürger gingen Stellungnahmen vor allem im Hinblick auf eine zu große Verdichtung und die abweichenden Abstandsflächen ein (siehe die in der Anlage beigefügte Synopse). Dies wurde überprüft. Die vorgesehene Verdichtung entspricht der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption. Nach erneuter Abwägung bleibt es bei den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die abweichenden Abstandsflächen wurden überarbeitet, sie betreffen nur Abstände zwischen Gebäuden im Plangebiet; für alle übrigen Abstände, insbesondere zu den außerhalb des Gebiets gelegenen Grundstücken gelten die gesetzlichen Abstände nach der Landesbauordnung.

Die Stellungnahme der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro MVV RegioPlan GmbH hierzu und die Beschlussvorschläge zur Abwägung sind jeweils in der Anlage dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.04.2022 sind die während der Abwägung vorgeschlagenen Änderungen bereits berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt.

Der Bebauungsplanentwurf liegt während der Sitzung aus.

Jede Fraktion hat einen kompletten Plansatz erhalten.

In der nicht öffentlichen Sitzung vom 09.05.2022 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt dem Gemeinderat mehrheitlich den Satzungsbeschluss empfohlen.

Der Bürgermeister:

### **Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

