

An den  
Gemeinderat

**GR-Sitzung  
am 23.11.2022  
TOP 4**

03.11.2022  
Az.: 621.41

**Betreff:      Bebauungsplan "Brettener Weg - 2. Änderung und Erweiterung", Ge-  
markung Bauschlott  
Beratung und Beschlussfassung über  
a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB  
b) den Erlass von Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

---

**Sachdarstellung:**

Auf Grund des Antrages eines Eigentümers der betreffenden Flurstücke nördlich des Brettener Weges hat sich der Gemeinderat erstmals nicht-öffentlich am 28.07.2021 mit der potenziellen Erschließung einer Wohnbauzeile nördlich des Brettener Weges befasst. Auf die Vorlage Nr. 21/063 wird verwiesen.

Entsprechend der damaligen Beratung wurde am 21.10.2021 eine Eigentümerversammlung durchgeführt, um die restliche Interessenlage und Mitwirkungsbereitschaft der weiteren Grundstückseigentümer zu erfahren. Entsprechend dem positiven Ergebnis der Eigentümerversammlung kann hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft eine Wohnbauzeile vom Flst. Nr. 4710 bis zum Flst. Nr. 4715/1 planerisch angedacht werden.

Zur Klärung des grundsätzlich notwendigen Bauleitplanverfahrens sowie zur Festlegung des Untersuchungsrahmens fand im Anschluss daran am 18.11.2021 ein Scopingtermin im Landratsamt statt.

Als Voraussetzung für eine positive Bauleitplanung wurde vom Landratsamt eine Geruchsimmissionsprognose als notwendig erachtet, da der Birkenhof als regionalbedeutsamer Betrieb im Radius von 300 m das Gebiet nördlich des Brettener Weges tangiert.

Weiterhin wurde in dem Scopingtermin abgestimmt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt werden kann. Insoweit wird kein Umweltbericht sowie keine Bodenschutzbewertung benötigt. Artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen. Der Flächennutzungsplan muss lediglich nachträglich berichtigt werden.

Über die Ergebnisse der Eigentümersammlung und des Scopingtermins wurde in der nicht-öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.02.2022 berichtet. Auf die Vorlage Nr. 22/026 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde das Büro Lohmeyer mit der Bearbeitung eines Geruchsgutachtens beauftragt. Das Büro Lohmeyer hat die Untersuchungen abgeschlossen, lediglich die Ausformulierung des Berichts steht noch aus. Folgende Einschätzung konnte das Büro Lohmeyer am 08.11.2022 bereits mitteilen:

*„Es wurde eine Geruchsmissionsprognose entsprechend der Vorgaben der TA Luft erstellt. Berücksichtigt wurden der landwirtschaftliche Betrieb Birkenhof nordwestlich des Plangebiets sowie die landwirtschaftlichen Betriebe / Aussiedlerhöfe im Bereich des Auswegs südöstlich des Plangebiets.*

*Die berechnete, gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt im gesamten Bereich des Plangebiets Geruchsstundenhäufigkeiten von 7 % der Jahresstunden. Auf allen Flächen im Plangebiet ist der Immissionswert nach Anhang 7 der TA Luft (2021) von 10 % für Wohngebiete eingehalten. Aus Sicht des Fachgutachtens Geruch bestehen keine Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen.“*

### Örtliche Gegebenheiten

Für den Bereich südlich des Brettener Weges wurde 1993 der Bebauungsplan „Brettener Weg“ aufgestellt, um eine rückwärtige Bebauung der damaligen Grundstücke zu ermöglichen. Zwischenzeitlich wurden die meisten dieser Grundstücke entsprechend geteilt und einige wurden auch schon bebaut.

Im Jahr 2017 wurden im Brettener Weg Kanal- und Wasserleitungen verlegt und die Grundstücke südlich des Brettener Weges daran angeschlossen. Auf einen Vollausbau des Brettener Weges wurde damals auch aus erschließungsrechtlichen Gründen verzichtet.

Der bestehende Bebauungsplan Brettener sieht eine Absenkung des Brettener Weges um bis zu 50 cm vor, was aus heutiger Sicht nicht mehr für erforderlich gehalten wird. Ohne eine Niveauabsenkung der Straße könnte der endgültige Straßenausbau durch eine Verbreiterung des Brettener Weges mit überschaubarem Aufwand hergestellt werden.

Im Westen an das vorgesehene Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Friedhof Bauschlott“ aus dem Jahr 1999 an. Die dort vorgesehene Friedhofserweiterung und Anlage von Parkplätzen, u.a. auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 4715/4, wurden bisher nicht umgesetzt.

Die Grundstücke nördlich des Brettener Weges sind intensiv genutzte Ackerflächen. Im Nordosten befinden sich Lager- und Scheunengebäude mit einem Wohnhaus sowie auf dem Eckgrundstück zur Brettener Straße / B 294 das Gemeindehaus der evangelisch-methodistischen Kirche.

### Planungsziele und Abgrenzung des Plangebietes

Die bauliche Abrundung zur Schaffung von Wohnraum im Kernort Bauschlott am bisher nur einseitig bebauten Brettener Weg bietet sich an, zumal eine gute Mitwirkungsbereitschaft der betreffenden Eigentümer absehbar ist und Voraussetzungen zur technischen Erschließung gegeben sind.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans kann der Ausbau des Brettener Wegs und die zuvor erläuterte Thematik des Straßenniveaus einer endgültigen Lösung zugeführt werden.

Um eine einheitliche städtebauliche Ordnung zu sichern, wird in der südlichen Abgrenzung der Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Brettener Weg“ mit einbezogen - gerade auch mit Blick auf die damals getroffenen Höhenfestsetzungen, die von einer Absenkung des Brettener Weges ausgingen.

Nördlich des Brettener Weges soll eine Baureihe ermöglicht werden. Die gewählte Abgrenzung mit ca. 35 m Tiefe soll am nördlichen Rand auch einen Wirtschaftsweg zur Erschließung der angeschnittenen, nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sowie ein Graben zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Außenbereich beinhalten.

Im Nordosten soll mit Einbeziehung des bebauten Teilbereichs des Flst. Nr. 4709 Klarheit über die künftige Nutzung und Bebaubarkeit geschaffen werden. Die vorhandene Bebauung und Nutzung genießen Bestandschutz. Eine künftige Neubebauung soll jedoch auch hier nur die Tiefe einer Baureihe umfassen.

Mit Einbeziehung des Flst. Nr. 4708 an der Einmündung zur Brettener Straße besteht ein Spielraum für evtl. erforderliche Ausrundungen der Fahrbahn im Einmündungsbereich oder auch Festsetzungen zu Sichtfeldern.

Im Westen soll im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung ein Spielraum für eine Neuordnung der Erschließungswege, der künftigen Wohnbebauung und der Anordnung der Friedhof-Stellplätze möglich sein. Insoweit wurde hier das Flst. Nr. 4715/4 und ein Teilbereich des Wegegrundstückes mit einbezogen. Damit überplant der aktuelle Bebauungsplanentwurf den vorhandenen Bebauungsplan „Friedhof Bauschlott“ in diesem Teilbereich.

Die Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs ist der beigefügten Anlage zu entnehmen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 19.281 m<sup>2</sup> bzw. 1,93 ha.

---

### **Haushaltsrechtliche Beurteilung:**

---

### **Beschlussantrag:**

- a) Für den in der Planzeichnung „Bebauungsplan Brettener Weg - 2. Änderung und Erweiterung, Lageplan mit Geltungsbereich vom 08.11.2022“ wird der Bebauungsplan „Brettener Weg - 2. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott nach §§ 13b, 13a und § 2 Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
- b) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brettener Weg - 2. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott werden Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen.
- c) Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß §§ 13b, 13a und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

---

### **Abweichender Beschluss:**

---

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig /

Ja /

Nein /

Enthaltungen

---

Michael Schmidt  
Bürgermeister