

## Öffentliche Bekanntmachung vom 02.08.2024

Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bretzfeld hat in öffentlicher Sitzung vom 25.07.2024 den Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ vom 27.04.2023 / 25.07.2024 festgestellt und die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Aufgrund der Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet, wird der Aufstellungsbeschluss hiermit erneut öffentlich bekannt gemacht. Das Flurstück 414/3 wurde mit einem Teil des Flurstücks 423/1 vereinigt.

Maßgebend ist der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Riedstrasse, 1. Änderung“ vom 27.04.2023 / 25.07.2024. Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das Flurstück 414/3 der Flur 0 der Gemarkung Bretzfeld. Der Abgrenzungsplan der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung vom 27.04.2023 / 25.07.2024 ist maßgebend.

**Bitte hier Planteil einfügen**

Dieser Beschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird ein konkretes Bauprojekt verfolgt, so dass die Bebauungsplanänderung vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da Wohnraum im Innenbereich neu geschaffen wird auf derzeit als Gewerbefläche ausgewiesenen Bereichen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann daher abgesehen werden. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB kann zudem abgesehen werden.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Für Teile des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan „Riedstrasse“, rechtskräftig seit 02.06.1989. Dieser wird im Hinblick auf eine Wohnnutzung durch die Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich weiterentwickelt. Gemäß dem Bebauungsplan „Riedstrasse“ ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, Wohnen ist nicht zulässig. Das vorgesehene Bauprojekt sieht ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, Garagen im Erdgeschoss und oberirdischen Stellplätze vor.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bretzfeld das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung vom 27.04.2023 / 25.07.2024, bestehend aus dem Abgrenzungsplan, dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, einer Artenschutzuntersuchung zur Zauneidechse und einer schalltechnischen Untersuchung, wird von **Montag, dem 12. August 2024, bis einschließlich Freitag, dem 20. September 2024** im Foyer des Rathauses der Gemeinde Bretzfeld, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Parallel dazu wird eine Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich können die Unterlagen ab Beginn der Frist auch auf der Homepage der Gemeinde Bretzfeld [www.bretzfeld.de](http://www.bretzfeld.de) unter Rathaus & Service / Öffentliche Bekanntmachungen eingesehen werden.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- **Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (nach § 1a BauGB) im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan**  
Informationen zu der Betroffenheit von Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotope, Fauna, Klima und Luft, Mensch, Wasser, Landschaft, Kultur- und Sachgüter.
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**  
Informationen über das Habitatpotenzial und voraussichtlich vorkommende Arten
- **Schalltechnische Untersuchung**  
Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung und des angrenzenden Gewerbelärms
- **Artenschutz zur Zauneidechse**  
Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse

Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich Stellungnahmen bei der Gemeinde Bretzfeld abgegeben werden.

Diese können schriftlich an

Gemeinde Bretzfeld, Bauverwaltung, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld

oder elektronisch per E-Mail an

[rathaus@bretzfeld.de](mailto:rathaus@bretzfeld.de)

versendet werden.

Zudem können Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Bauverwaltung während den üblichen Öffnungszeiten abgegeben werden.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass aus planungstechnischen Gründen eine Verlängerung der Abgabefrist nicht möglich ist.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Sofern in den Festsetzungen eines Planes Bezug auf nicht öffentlich zugängliche technische Regelwerke (z. B. DIN-Normen) genommen wird, können diese bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt

bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Bretzfeld, den 09.08.2024  
Martin Piott, Bürgermeister