

Öffentliche Bekanntmachung

über die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes 'Bell' gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Ziele und Zweck der Planung

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Kämpfelbach besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Bilfingen. Das Plangebiet mit ca. 3,8 ha liegt westlich der Bahnlinie nahe des Stadtbahnhaltepunktes zwischen Kirchgrundstraße und Ebbstraße, über welche das Plangebiet auch angebunden wird. Zur Realisierung des Wohnbaugebietes und zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Sachverhalt und Verfahrensverlauf

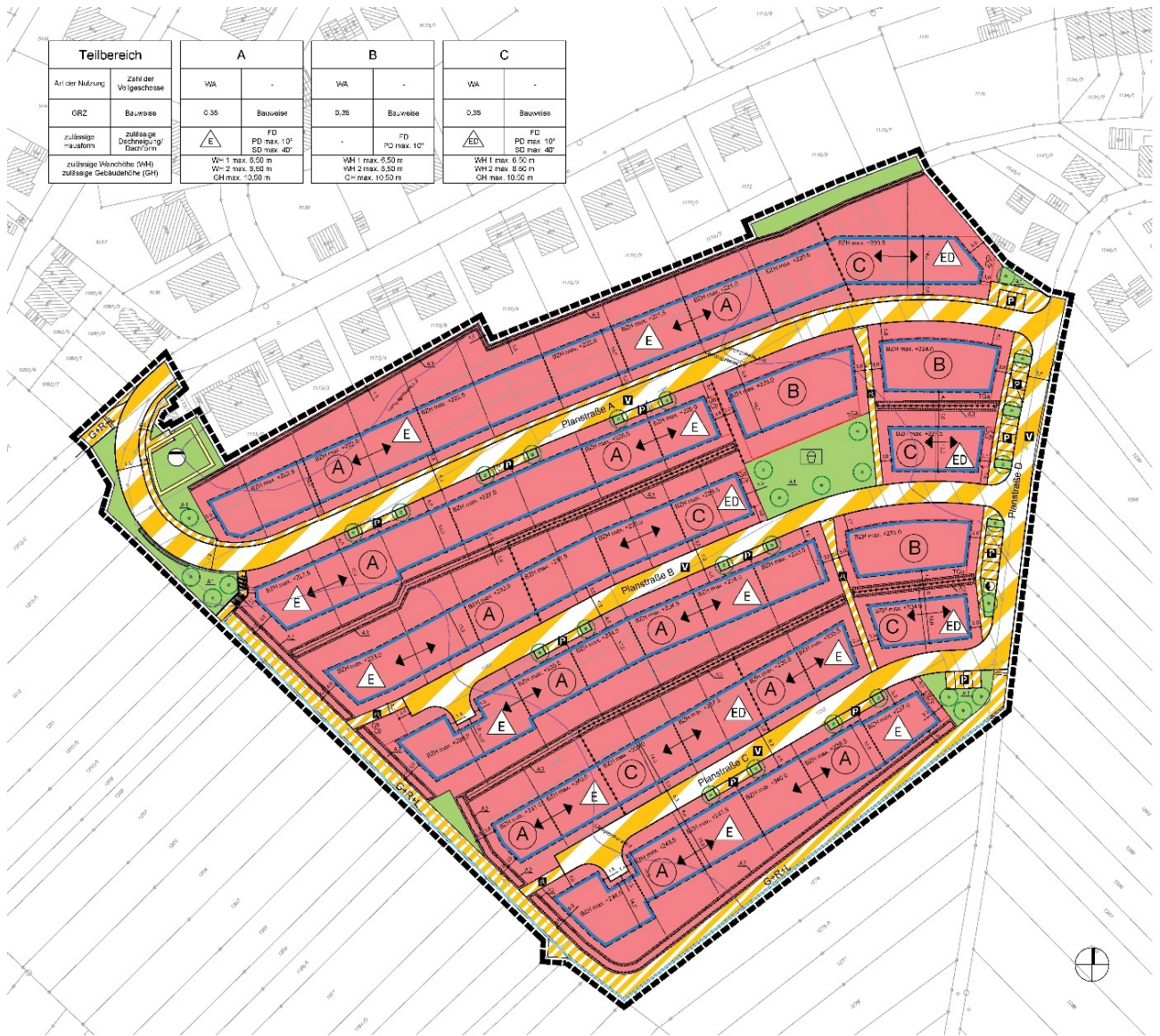
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2018 gefasst. Nach Billigung des Vorentwurfs am 14.10.2019 fand im Zeitraum November / Dezember 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 17.04.2023 hat der Gemeinderat Kämpfelbach in öffentlicher Sitzung den damals weiter ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes 'Bell' mit den zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung erfolgte im Zeitraum Mai / Juni 2023.

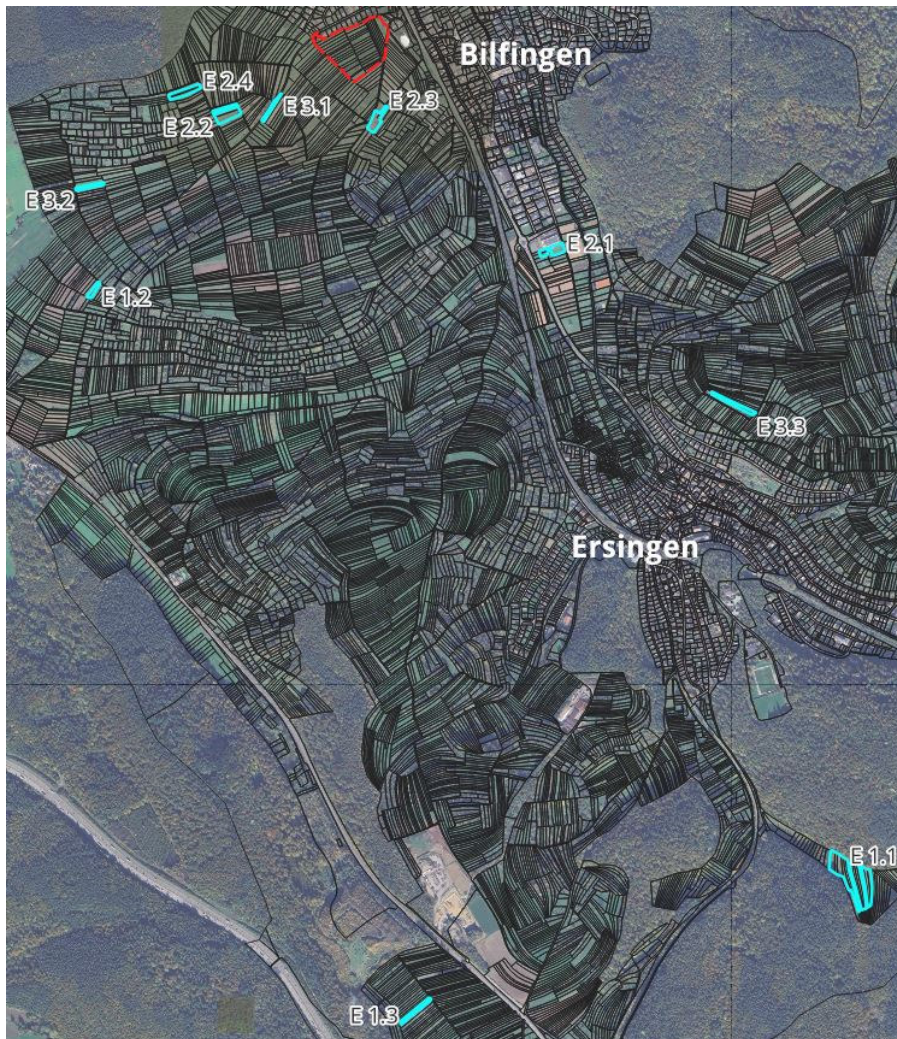
In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen, notwendigen Konkretisierungen und der zwischenzeitlich weiter fortgeführten Erschließungsplanung ergaben sich Änderungen in der Planzeichnung und im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie in den zugeordneten Fachgutachten. Aufgrund dieser Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Kämpfelbach in der öffentlichen Sitzung am 24.06.2024 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 'Bell' mit den aktuellen gesonderten Anlagen gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung bzw. Beteiligung erfolgte im Zeitraum Juli / August 2024.

In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und aktuellen übergeordneten Vorgaben zum Ausgleich von geschützten Streuobstbeständen ergaben sich erneut Änderungen in der Planzeichnung und im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie in den zugeordneten Fachgutachten. Aufgrund dieser Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Kämpfelbach in der öffentlichen Sitzung am 20.01.2025 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 'Bell' mit den aktuellen gesonderten Anlagen gebilligt und die (zweite) erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Für den Geltungsbereich ist der Lageplan mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 08.01.2025 maßgebend. Der Planbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Für den Ausgleich der im Zuge des geplanten Vorhabens entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zudem Maßnahmen außerhalb des oben dargestellten Geltungsbereichs auf gemeinde-eigenen oder dinglich zu sichernden Flächen notwendig. Hierbei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten externen Ausgleichsflächen.



Die Maßnahmenfläche E 1.1 umfasst Teilbereiche der Flurstücke 7697, 7698, 7700, 7700/1, 7703, 7703/1, 7705, 7706, 7707, 7708, 7710, 7711 und 7712 im Gewinn Ernstenfeld, Gemarkung Ersingen. Die Maßnahmenfläche E 1.2 umfasst das gemeindeeigene Flurstück 2198 im Gewinn Nöttin-gerpfad, Gemarkung Bilfingen. Die Maßnahmenfläche E 1.3 umfasst Teilbereiche der Flurstücke 6068 und 6069 im Gewinn Kalkofen/Sperbelbaum, Gemarkung Ersingen. Die Maßnahmenfläche E 2.1 umfasst die Flurstücke 4943, 4944 und 4946 (Gemarkung Bilfingen, Gewinn Buckelwiesen). Die Maßnahmenfläche E 2.2 umfasst die Flurstücke 963, 965 und 966 (Gemarkung Bilfingen, Gewinn Pfefferrain). Die Maßnahmenfläche E 2.3 umfasst die Flurstücke 1335 und 1337 (Gemarkung Bilfin- gen, Gewinn Beizle). Die Maßnahmenfläche E 2.4 umfasst die Flurstücke 1774, 1775 und 1776/1 (Gemarkung Bilfingen, Gewinn Gauchhell). Die Maßnahmenfläche E 3.1 umfasst das Flurstück 1657 auf der Gemarkung Bilfingen im Gewinn Bildäcker. Die Maßnahmenfläche E 3.2 umfasst ei- nen Teilbereich des Flurstücks 1996 auf der Gemarkung Bilfingen im Gewinn Kai. Die Maßnahmen- fläche E 3.3 umfasst die Flurstücke 2604 und 2605 auf der Gemarkung Ersingen im Gewinn Amei- senberg.

Darüber hinaus sollen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich Nistkästen auf folgenden gemeinde- eigenen Flurstücken angebracht werden: Flurstück 1336 (Gewinn Beizle, Bilfingen), Flurstück 5066 (Gewinn Untere Kalthalde, Ersingen), Flurstück 3288 (Gewinn Horig, Bilfingen) sowie im Bereich von Friedhof und Kirche in Bilfingen auf den Flurstücken 4461, 4462, 4464, 569/1.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans beschrieben und wer- den im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Veröffentlichung

Die öffentliche Bekanntmachung dient als Anstoß, die Öffentlichkeit über die Planung zu informieren und auf die Möglichkeit der Einsicht in die Entwurfsplanung mit Begründung, Umweltbericht und weiteren Informationen und auf die Möglichkeit der Stellungnahme hinzuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 'Bell' (Plan und Textteil mit Begründung / Stand 08.01.2025) wird mit den gesonderten Anlagen (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen Stand 28.08.2023, Nachsuche der Breitblättrigen Stendelwurz Stand 07.10.2024, Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung Stand 17.12.2024, Baugrunderkundung Stand 24.11.2020, Luftbildauswertung Stand 21.04.2021, Schalltechnische Untersuchung Stand 12.06.2024, Verkehrsuntersuchung Stand 18.12.2024) **vom 30.01.2025 bis einschließlich 07.03.2025** im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kämpfelbach unter www.kaempfelbach.de/de/rathaus/bekanntmachungen und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> veröffentlicht und ist dort abruf- und einsehbar.

Innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist werden die genannten Unterlagen, zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet, auch im Foyer des Rathauses im Ortsteil Bilfingen, Hauptstraße 17, 75236 Kämpfelbach während den üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich Mittwoch 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch die vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 28.08.2023 mit Angaben zu Mageren Flachlandmähwiesen, Schmetterlingen, Holzkäfer, Reptilien, Vögel, Fledermäusen
- Nachsuche der Breitblättrigen Stendelwurz vom 07.10.2024 mit Erläuterungen zu den Untersuchungen bzgl. eines potenziellen Vorkommens der Breitblättrigen Stendelwurz
- Umweltbericht und Grünordnungsplan inklusive Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom 17.12.2024 mit Angaben zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt (Biotope, Artenschutz, Biotopverbund, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht), Landschaftsbild, Fläche / Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch / Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern; mit Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen (Minimierung / Ausgleich des Eingriffs), Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen
- Baugrunderkundung vom 24.11.2020 mit Untersuchungen zum Baugrund / Bodentypen und Grundwasser / Grundwasserspiegel
- Schalltechnische Untersuchung vom 12.06.2024 mit Aussagen zu Verkehrslärm (L 570 und Bahnstrecke) auf die geplante Bebauung sowie zur Lärmbelastung auf bestehende Wohnnutzungen durch den aus dem Planvorhaben entstehenden Verkehr

Weiterhin wird zur Kenntnis gegeben, dass die Gemeinde Kämpfelbach beim Landratsamt Enzkreis / Untere Naturschutzbehörde einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzgl. der im Plangebiet vorhandenen Geschützten Biotope (FFH-Mähwiesen, Feldgehölz, Streuobstbestand) gestellt hat.

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch folgende bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- a) aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB von 2019
- Landratsamt Enzkreis: Naturschutz (Hinweis auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, geschütztes Biotop und FFH-Mähwiesen), Umweltamt (Prüfung Lärmbelastung, Prüfung Grundwasser- und Hangwassersituation, Entwässerung/Behandlung Niederschlagswasser), Landwirtschaftsamt (Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen)

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg: Flächenverbrauch / Anregung einer dichteren Bauweise, Hinweis auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, grünordnerische/ökologische Festsetzungen
 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit: Flächenverbrauch / Bedarf, Hinweis auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, geschütztes Biotop und FFH-Mähwiesen
- b) aus der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB von 2023
- Landratsamt Enzkreis / Naturschutz: Hinweis auf ausführlichere Bewertung der betroffenen FFH-Mähwiesen im Plangebiet, Prüfung einer potenziellen Betroffenheit geschützter Streuobstbestände, Klarstellung zum potenziellen Vorkommen Ameisenbläuling und der Orchideenart Stendelwurz, Ergänzungen zum Monitoring, Konkretisierung der Standorte von Nisthilfen (planexterner Ausgleich)
 - Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg: Hinweise zur Entwicklung der für den (planexternen) Ausgleich vorgesehenen FFH-Mähwiesen, Hinweise zum Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und den nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand
 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit: Reduzierung des Pflanzstreifens von 4m Breite am südlichen + westlichen Gebietsrand
 - Stellungnahme aus der Öffentlichkeit: Hinweis / Nachfrage zur ausreichenden Prüfung der im Plangebiet vorhandenen Streuobststrukturen; Bedenken zu den im Schall- und Verkehrsgutachten getroffenen Ansätzen
 - Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Ortsverband Bündnis 90/ Die Grünen im Kämpfelbachtal und Eisingen): Flächenverbrauch, Bedarf, Bedenken zu den im Schall- und Verkehrsgutachten getroffenen Ansätzen, weitergehende Vorgaben zu Klimaschutz, Heizungsart im Bebauungsplan, Artenschutz (Vermeidung großflächiger Glasflächen bzgl. Vogelschutz)
- c) aus der (ersten) erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB von Juli / August 2024
- Landratsamt Enzkreis / Naturschutz:
Hinweis auf den parallel gestellten Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzgl. der im Plangebiet vorhandenen Geschützten Biotope (FFH-Mähwiesen, Feldgehölz, Streuobstbestand) mit der Maßgabe, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erst nach Entscheidung des Ausnahmeantrages durch die UNB erfolgen kann;
Hinweis auf die notwendige dingliche Sicherung plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen und Nachweis der dinglichen Sicherung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde;
Hinweise / Nachfragen bzgl. der Maßnahmen bzw. Untersuchungen zur Sumpfschrecke und zur Breitblättrigen Stendelwurz
 - Landratsamt Enzkreis / Landwirtschaftsamt:
Stellungnahmen zu den vorgesehenen externen Ausgleichsflächen (Planstand Juni 2024)
 - Stellungnahme aus der Öffentlichkeit:
Verweis auf notwendige Information bzgl. des parallel laufenden Antrags auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzgl. der im Plangebiet vorhandenen Geschützten Biotope (FFH-Mähwiesen, Feldgehölz, Streuobstbestand) mit dem Hinweis, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erst nach Entscheidung des Ausnahmeantrages durch die UNB erfolgen kann;
Hinweis auf die notwendige dingliche Sicherung plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen und Bedenken, dass diese im Bebauungsplan nur als Hinweise enthalten sind;
Bedenken bzgl. der im Schallgutachten dargelegten Immissionswerte im angrenzenden Bestand des Plangebietes;
Hinweis, dass im Umweltbericht teilweise nicht auf die aktuellen Fachgutachten zu Lärm und Verkehr verwiesen bzw. Bezug genommen wird

Die Abwägungssynopse mit den Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung von Juli / August 2024 nach § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und den vom Gemeinderat zugestimmten Abwägungsvorschlägen wird ebenfalls veröffentlicht.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Rathaus im Ortsteil Bilfingen, Hauptstraße 17, 75236 Kämpfelbach abgegeben oder elektronisch an die E-Mail-Adresse bauamt@kaempfelbach.de übermittelt werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsverfahren 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 Person ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Kämpfelbach, den 29.01.2025

Thomas Maag

Bürgermeister