Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rain, 2. Änderung“ der Gemeinde Bretzfeld und den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Billigung des Planentwurfs sowie der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat von Bretzfeld hat in öffentlicher Sitzung am 06. November 2025 aufgrund von § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, für das ca. 1 423 m² große Plangebiet der Gemarkung Bitzfeld (siehe nachfolgende Kartenausschnitte) einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Er hat den Entwurf gebilligt sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

<u>Geltungsbereich</u>

Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollumfänglich das Flurstück 104/7. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 423 m².

Bild 1: Lage im Raum

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße Am Rain (Flst.-Nr. 104 der Flur 0)
- im Nordwesten durch das bereits mit einem Wohnhaus (Am Rain 5) bebaute Flurstück Nr. 104/8 der Flur 0, sowie das mit einer Garage bebaute Flurstück 104/24 der Flur 0.
- im Südwesten durch die Kreisstraße 2385 / Weißlensburger Straße (Flst. 532 der Flur 0).

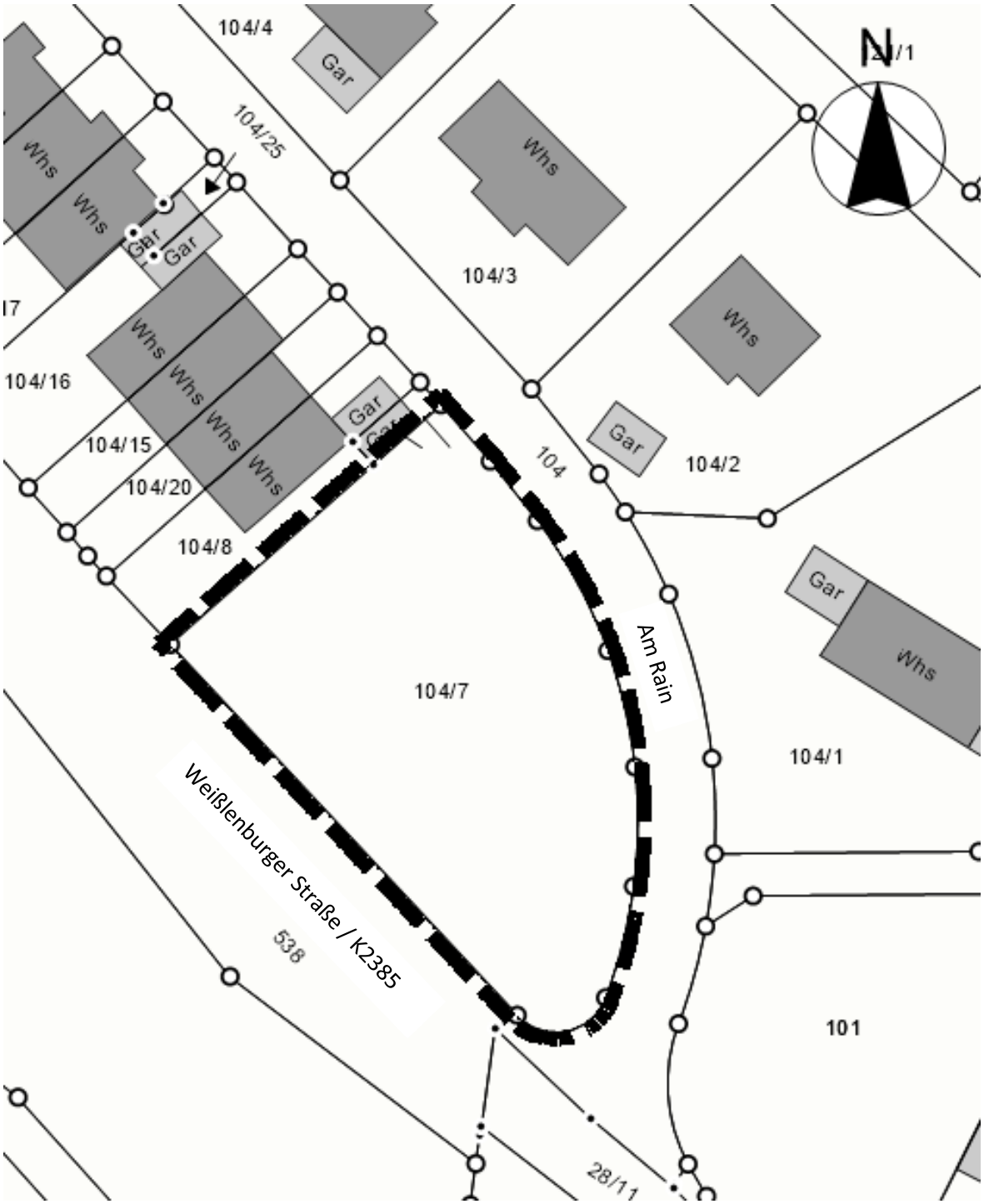

Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

Ziele und Zwecke der Änderung:

Die Gemeinde Bretzfeld beabsichtigt, im nördlichen Bereich des Teilortes Bitzfeld den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rain, 2. Änderung“ aufzustellen. Ziel ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Für den betroffenen Bereich besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Rain“.

Da die geplante bauliche Nutzung nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entspricht, ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich. Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rain, 2. Änderung“ aufgestellt.

Auf dem Flurstück Nr. 104/7 ist eine verdichtete Wohnbebauung mit 16 Wohneinheiten vorgesehen. Dazu gehören oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage. Das Gebäude soll zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 8,85 m, ein extensiv begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlagen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen erhalten. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Rain“.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist bereits eine bestehende Wohnbaufläche innerhalb des Planbereiches aus.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rain, 2. Änderung“ schafft die Gemeinde Bretzfeld die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Innenentwicklung. Damit wird dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung gesichert.

Umweltbezogene Informationen:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, und keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen abgesehen. Ebenso entfällt die Pflicht zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Damit der Artenschutz nach BNatSchG und NatSchG BW im Verfahren berücksichtigt wird, wurde im Jahr 2025 eine Begehung mit Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf Grundlage der dabei gewonnenen Erkenntnisse erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt des Hohenlohekreises eine fachliche Bewertung, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die fachliche Bewertung ergab, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung am Bebauungsplanverfahren werden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Bekanntmachung und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rain, 2. Änderung“ bestehend aus dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom

24. November 2025 bis 02. Januar 2026 je einschließlich

auf der Homepage der Gemeinde Bretzfeld unter www.bretzfeld.de/rathaus-service/oeffentliche-bekanntmachungen

veröffentlicht sowie über das zentrale Internetportal des Landes bereitgestellt und können dort eingesehen werden.

Zusätzlich werden die Unterlagen in diesem Zeitraum für eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung **im Foyer des Rathauses der Gemeinde Bretzfeld, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld** während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt.

Während der Veröffentlichungs- bzw. Auslegungsfrist können Stellungnahmen durch jedermann abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an Ulrike.Egner@bretzfeld.de übermittelt werden. Sie können bei Bedarf aber auch an die Postadresse der Gemeinde Bretzfeld, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld gesendet oder schriftlich beim Bauamt abgegeben werden. Während den Dienstzeiten können Stellungnahmen auch zur Niederschrift beim Bauamt abgegeben werden.

Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers enthalten.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass eine Bauleitplanung 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. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken. Das Ergebnis wird erst nach dem durch den Gemeinderat erfolgten Beschluss versandt.

Hinweis: Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben

Bretzfeld, den 14. November 2025

Gez. Martin Piott, Bürgermeister Bretzfeld