

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Ortschaftsrat Bihlafingen	19.10.2021	öffentlich
Bauausschuss	08.11.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Baumäcker" in Bihlafingen - Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Kurzfassung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften wurde durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zur Änderung des Entwurfes geführt, weshalb der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften erneut öffentlich ausgelegt werden muss.

Beschlussvorschlag:

1. Den vorgestellten Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.
2. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein			
☐ Einnahme/Ertrag		☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt		☐ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	1.100,- €	Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	511000	Kostenstelle:	
Kostenträger:	51100000	Kostenträger	
Sachkonto:	4431000	Sachkonto:	
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echte	07.10.2021	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Eva-Britta Wind	08.10.2021	Zustimmung	05.11.19	OR / 2019/2152	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)
Helena Schmidt	08.10.2021	Zustimmung	11.11.19	BUA / 2019/2152	Aufstellungsbeschluss
Gerold Rechle	13.10.2021	Zustimmung	29.06.21	OR / 2021/0110	Auslegungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)
			05.07.21	BA / 2021/0110	Auslegungsbeschluss

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:

Am 05.07.2021 wurde der vorgelegte Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften zum Plangebiet „Baumäcker“ vom Bauausschuss gebilligt und des Weiteren die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Ausgabe der Schwäbischen Zeitung vom 07.07.2021 wurden die Beschlüsse öffentlich bekanntgemacht. Die Auslegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 15.07.2021 bis zum 16.08.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 zur Stellungnahme bis zum 16.08.2021 gebeten.

Die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die Stellungnahmen führten dazu, dass der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften geändert werden musste, weshalb eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden muss.

Neben den bereits vorliegenden fachgutachterlichen Stellungnahmen zu den Themen Geruch (Geruchsimmissionsprognose des Büros Müller-BBM GmbH vom 01.10.2018) und zum Artenschutz (Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros Karin Schmid vom 07.06.2021) wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 28.09.2021) durchgeführt.

Die Schallimmissionsprognose wurde im Hinblick auf den Sportlärm der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Sporthalle angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass einzelne Bereiche des künftigen Plangebiets schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm ausgesetzt werden. Deshalb wurde der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften um Festsetzungen zum Immissionsschutz für die betroffenen Grundstücke ergänzt. In den betroffenen Bereichen kann über eine Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite untergebracht werden. Alternativ können bauliche Vorkehrungen in Form von Loggien oder Wintergärten vor die Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume geplant werden. Ziel der Maßnahmen ist, dass vor den geöffneten Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 40 dB(A) nachts eingehalten wird.

Neben der notwendigen Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden kleinere Ergänzungen in den Planentwurf eingearbeitet. U. a. wurde der vormals als „Wohnweg“ bezeichnete innerer Erschließungsweg um 1,00 m verbreitert, um den Vorgaben der RAST 06 in Bezug auf die Mindestbreite von Straßen (4,50 m) gerecht zu werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nun als „verkehrsberuhigter Bereich“ in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Diese bauplanungsrechtliche Darstellung hat aber keine direkte Bindungswirkung für die verkehrsrechtliche Klassifizierung der Straße.

In den textlichen Festsetzungen wurde die Art der baulichen Nutzung nochmals angepasst. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen. Allerdings werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit setzt der Bebauungsplanentwurf die neusten Rechtsprechungen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2020 – 3 S 6/20) zur Anwendung des § 13b BauGB um.

Des Weiteren wurde der Versorgungsfläche für das Regenrückhaltebecken zusätzlich noch die Zweckbestimmung „Elektrizität“ zugesprochen, um ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung einer Umspannstation im Plangebiet zu gewährleisten. Zuletzt wurden noch einige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, vor allem bei den Hinweisen, vorgenommen. Die Änderungen sind im Textteil farblich hervorgehoben.

Für den Bebauungsplan werden noch Kosten für die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses fällig. Hierfür fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.100,- € an.

Anlagen:

Übersichtsplan

Geltungsbereich i. d. F. vom 22.03.2021

Bebauungsplan - Planteil i. d. F. vom 05.10.2021

Bebauungsplan - Textteil i. d. F. vom 05.10.2021

Artenschutzrechtlich Einschätzung i. d. F. vom 07.06.2021

Geruchsimmissionsprognose i. d. F. vom 01.10.2018

Schallimmissionsprognose i. d. F. vom 28.09.2021

Abwägungsprotokoll i. d. F. vom 05.10.2021