

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 18.02.2020
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 23.03.2020

BV 025/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Schellenberg, Teil 1"
Satzungsbeschluss**

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
- Anlage 2: Bebauungsplan - textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- Anlage 3: Bebauungsplan - Begründung
- Anlage 4: Gutachten Artenschutz
- Anlage 5: Gutachten Geruchsimmissionen
- Anlage 6: Ergänzendes Gutachten zur Kaltluft
- Anlage 7: Verkehrsgutachten
- Anlage 8_0: Geotechnisches Gutachten
- Anlage 8_1: Geotechnisches Gutachten - Anlage 1.1
- Anlage 8_2: Geotechnisches Gutachten - Anlage 1.2
- Anlage 8_3: Geotechnisches Gutachten - Anlage 2.1 bis 2.4
- Anlage 8_4: Geotechnisches Gutachten - Anlage 3.1 bis 3.2
- Anlage 8_5: Geotechnisches Gutachten - Anlage 4.1 bis 4.4
- Anlage 9: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

1. Der Behandlung der vorgetragenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung des Büros Wick+Partner vom 30.01.2020 (Anlage 9) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“ in der Fassung vom 29.04.2019 und redaktionellen Ergänzungen vom 30.01.2020 des Büros Wick+Partner wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften „Schellenberg, Teil 1“ in der Fassung vom 29.04.2019 und redaktionellen Ergänzungen vom 30.01.2020 des Büros Wick+Partner werden gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Verwaltung wird zur Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ermächtigt. Der Plan wird dadurch rechtskräftig.

Hinweis:

Der Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“ wird erst nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand BA 1, 4. Änderung“ bekannt gemacht bzw. zur Rechtskraft gebracht.

5. Die „Träger öffentlicher Belange werden vom Satzungsbeschluss und der Rechtskraft des Bebauungsplans benachrichtigt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

Hinweis:

Zum Schutz der Umwelt werden die Anlagen 4 – 8_5 nicht als Papierfassung versandt, sondern können unter dem Bürgerinformations- bzw. unter dem Gremieninformationssystem digital eingesehen werden. Sollte jemand für die Sitzung eine Papierfassung wünschen, bitte bei der Verwaltung melden.

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die entstehenden Planungskosten werden über den Bauplatzpreis refinanziert.

2. Sachdarstellung

Der Stadtrat Erbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Der Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss wurde in den Erbacher Nachrichten vom 06.06.2019 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 14.06.2016 bis 15.07.2019 statt. Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 14.06.2016 bis 15.07.2019 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu redaktionellen Ergänzungen im Planteil (Ergänzen von teilweise fehlenden Flurstücks- und Hausnummern sowie Gebäudenutzungen) sowie redaktionellen Ergänzungen und Klarstellungen im Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften, die jedoch keine erneute Offenlage erforderlich machen.

Die eingegangenen Stellungnahmen versehen mit einem Abwägungsvorschlag sind als Anlage 9 beigelegt. Besonders hingewiesen wird auf nachfolgende Punkte:

Der Regionalverband Donau Iller regt an gemäß dem Ziel 3.2.5 des Landesentwicklungsplans auf eine stärker verdichtete Bebauung im Plangebiet hinzuwirken. Das Maß der Verdichtung resultiert aus dem städtebaulichen Ziel in sensibler landschaftlicher Lage sowie der Nähe zum Kulturdenkmal-Ensemble und Totenweg ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt. Eine stärker verdichtete Bebauung wird an diesem sensiblen Standort von Erbach daher nicht vorgesehen.

Der Regionalverband regt weiterhin an die Gebäudestellungen bezüglich der Kalt- und Frischluftzufuhr zu überdenken und ggf. zu reduzieren. Hier erfolgte eine ergänzende gutachterliche Untersuchung, die zum Ergebnis kam, dass das künftige Wohngebiet keine negativen Auswirkungen bezüglich Kaltluftzufuhren

hat. Die Begründung wurde bezüglich der Kaltluft ergänzt. Die ergänzende Stellungnahme zur Kaltluft wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Regierungspräsidiums Tübingen sowie auch das Landratsamt bringen Zweifel an der Anwendbarkeit des §13b BauGB hervor. Die Voraussetzungen des Anschlusses an im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sei nicht erfüllt. In intensiver Rücksprache mit dem Landratsamt konnten die Zweifel ausgeräumt werden. In der Begründung wurde die Darstellung der Erfüllung des §13b BauGB noch einmal stärker dargelegt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurde die öffentliche Grünfläche mit ihrem umliegenden Verkehrsflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese nicht unter die Anwendbarkeit des §13b BauGB fallen, da diese Flächen bereits mit einem Bebauungsplan überplant sind. Die Rücknahme des Geltungsbereiches stellt planungsrechtlich keinen Belang von öffentlichem Interesse dar. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird redaktionell angepasst. Die Planungsinhalte der Grünfläche wurden in ihrem Wesen nicht geändert. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Unter Randnummer 3.5 brachte das Landratsamt Bedenken gegenüber den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit ihren einwirkenden Emissionen v.a. in Bezug auf die Kaltlufteinflüsse hervor. Das Geruchsgutachten wurde diesbezüglich in enger Abstimmung mit dem Landratsamt ergänzt. Im Ergebnis konnten die Bedenken einer erhöhten Belastung ausgeräumt werden. Dies wurde im Textteil unter den Hinweisen ergänzt. Das aktualisierte Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Landratsamt regt eine weitere Verdichtung des Baugebietes z.B. mit Hausgruppen an. Dieser Anregung kann aufgrund der sensiblen Lage und aus Gründen des Denkmalschutzes nicht entsprochen werden. In der Begründung wurde dieses noch stärker dargelegt und diesbezüglich ergänzt.

Weitere Anregungen des Landratsamtes betrafen geringe redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen in Textteil und Örtlichen Bauvorschriften so wurde die Pflanzmaßgabe Textteil Ziff. 13.3 konkretisiert (Saatgut min. 50%) sowie die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen zur Klarstellung umformuliert und eine Textpassage redaktionell gestrichen.

Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.