

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 29.04.2024
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 13.05.2024
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 15.07.2024

BV 063/2024

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Schranken III"**
- Beschluss der Überleitung in das Verfahren nach § 215a i.V.m. § 13a BauGB
- Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen
Stellungnahmen
- Entwurfs- / Auslegungsbeschluss

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplanentwurf - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplanentwurf - schriftlicher Teil + örtliche Bauvorschriften
Anlage 3: Bebauungsplanentwurf - Begründung
Anlage 4: Bebauungsplanentwurf - Schnitte
Anlage 5: Umweltinformationen
Anlage 6: Vorprüfung des Einzelfalls
Anlage 7: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, wird beschlossen:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, wird nach Maßgabe des § 215a (3) BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB weitergeführt.
2. Die zum Planvorentwurf des Bebauungsplans „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, sowie zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Behandlung der Stellungnahmen“ vom 30.04.2024, behandelt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 30.04.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 30.04.2024,

wird mit der Begründung vom 30.04.2024 gebilligt und dessen Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

4. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 30.04.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 30.04.2024, wird mit Begründung vom 30.04.2024 gebilligt und dessen Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Kosten werden über den Bauplatzpreis refinanziert.

2. Sachdarstellung

Es ist beabsichtigt im Norden des Ortsteils Donaurieden den dritten Bauabschnitt im Baugebiet „Schranken“ zu erschließen. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Alle, im Eigentum der Stadt, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert. Vorhandene Wohnbauflächen, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind ausgeschöpft bzw. sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche am Ende der Straße „Am Hang“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet im Süden und Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Durch die Erschließung des dritten Bauabschnitts wird der letzte Abschnitt im Wohngebiet „Schranken“ entsprechend dem Gesamtrahmenplan 2007 umgesetzt.

Die zu überplanenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Verfahren

Seit Mai 2017 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür erfolgte am 21.10.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte jeweils im Zeitraum vom 13.12.2019 bis 13.01.2020.

Da mit der Neueinführung des § 13 b BauGB im Juni 2021 die Frist zur Anwendung dieses Verfahrens verlängert wurde, wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 21.11.2022 rein formal neu aufgestellt.

Mit der Neueinführung des § 215a BauGB im Januar 2024 ist eine Beendigung des Bebauungsplanverfahrens für nach § 13b BauGB begonnene Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) BauGB auszugleichen wären.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 2.920 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes von 10.000 m² bleibt. Zudem schließt es direkt an die Wohngebiete „Schranken“ und „Ob der Lucke“ an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung

fand, wurde der Bebauungsplan „Schranken III“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demnach wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit des § 215a BauGB soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Gebrauch gemacht werden. Es wurde für den Bebauungsplan „Schranken III“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 215a (3) BauGB i.V.m. § 13a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalles wurde mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis abgestimmt. Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurden vom Fachdienst Forst, Naturschutz das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles vom 10.04.2024 unter Berücksichtigung des § 215a BauGB für plausibel erachtet.

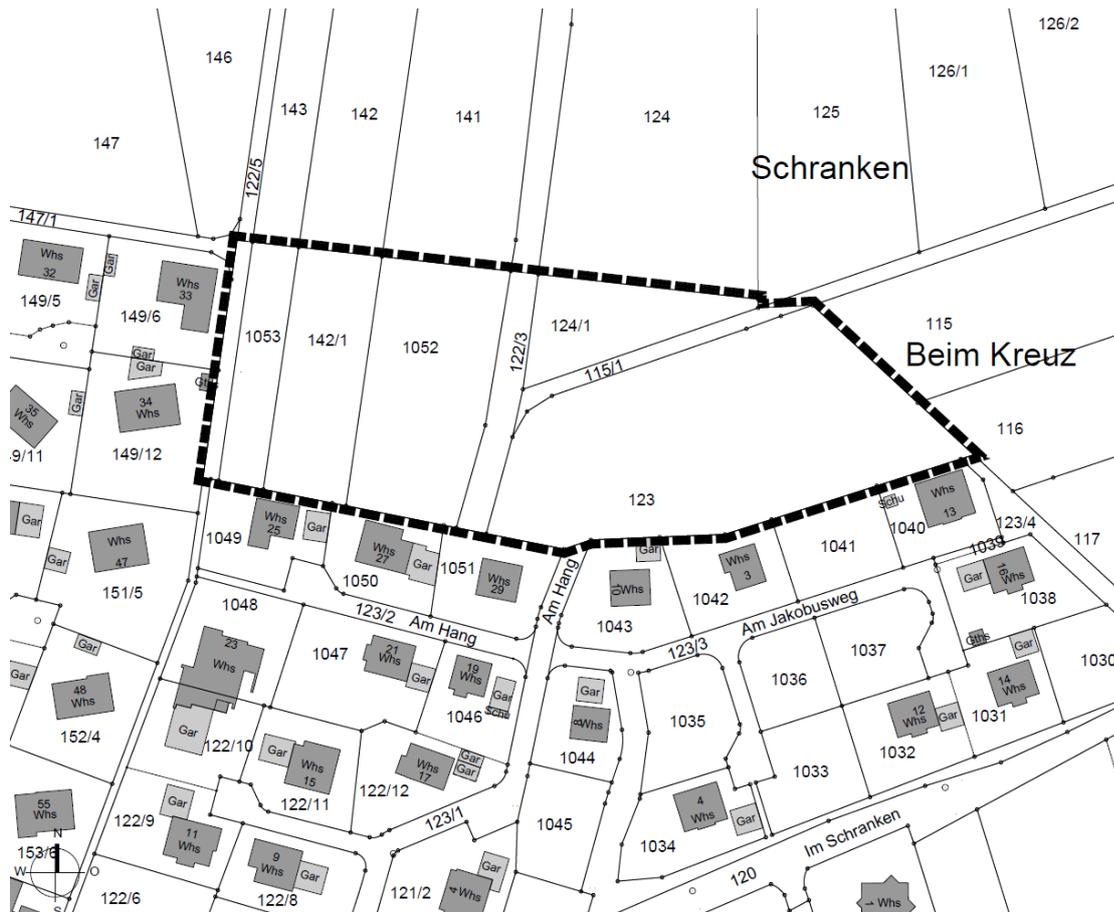
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schranken III“ wird nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB fortgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte jeweils im Zeitraum vom 13.12.2019 bis 13.01.2020. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im Norden von Donaurieden, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 115/1 (teilweise); 122/3 (teilweise); 122/5 (teilweise); 123; 124/1; 142/1; 1052; 1053. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,05 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schranken III

Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird nach § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange wurden ermittelt und eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Im Ergebnis sind keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG auf Grund der fehlenden Habitate für strenggeschützte Arten und Europäische Vogelarten zu erwarten. Auch geschützte Lebensräume und weitere Arten kommen im Vorhabenbereich nicht vor.

Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt anhand der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien. Als erhebliche Umweltauswirkungen werden dabei alle Aspekte angesehen, die im Rahmen der Zulassungsentscheidung aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben besondere Zulassungswirkung respektive besonderes Gewicht in der Abwägung entfalten. Dazu zählen z.B. erhöhte Anforderungen durch Verbotstatbe-

stände mit Ausnahme- und Befreiungsanforderungen, wie beispielsweise das Nichtvorliegen zumutbarer Alternativen (Artenschutz, Natura 2000, Hochwasserrisikogebiete, WSG Zone I und II, Grenzwertüberschreitungen, Eingriffe in Schutzgebiete, die von der Gemeinde nicht im Rahmen der Abwägung zugelassen werden können).

Hinsichtlich der Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben aufgrund der untersuchten Auswirkungen keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die als entscheidungserheblich in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Es sind keine Schutzgebiete und Umweltschutzgüter besonderer Ausprägung betroffen, deren Berücksichtigung in der Abwägung zwingend erforderlich sind.

Die Stadt und der Gemeinderat beziehen das Ergebnis der Vorprüfung in die Abwägungsentscheidung ein und kommen vor dem Hintergrund des in der Stadt dringend erforderlichen Wohnraums zu dem Schluss an der Entwicklung dieses, aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelten, Baugebiets festzuhalten. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Umsetzung von baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auch vor dem Hintergrund abgesehen, da eine mögliche Betroffenheit naturschutzrechtlich relevanter Arten und eine Betroffenheit von Schutzgebieten bzw. geschützten Landschaftsbestandteilen sicher ausgeschlossen werden kann. Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, wie eine wirksame Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, die Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Festsetzung zur Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen werden die Beeinträchtigungen darüber hinaus auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Neubebauung am Ortsrand nur geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes, die jedoch nur in der unmittelbaren Nachbarschaft wirksam sind und nur im Kontext mit der bestehenden Bebauung in Erscheinung treten.