

Beschlussvorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Ringnacker-Erweiterung" im Ortsteil Pleutersbach

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.06.2021	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach	07.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	24.06.2021	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringnacker-Erweiterung“ im Ortsteil Pleutersbach beteiligten Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
2. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
3. Nachfolgend genannte Änderungen werden in die bisherige Planung eingearbeitet:
 - a) Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe der östlichen Bauzeile von 6,50 m auf 8,50 m.
 - b) Rücknahme des Baufensters der westlich gelegenen Bauzeile.
 - c) Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet sowie

Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.

4. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ wird unter Berücksichtigung der sich aus den Nrn. 1 bis 3 ergebenden Änderungen gebilligt.
5. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach den §§ 13 a und 13 b BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
6. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

Klimarelevanz:

Siehe hierzu Erläuterungen bei Sachverhalt und Begründung unter Punkt 5.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 28.11.2019 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 26.11.2020 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Vorentwurf vom Juli 2020 beschlossen. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, siehe Beschlussvorlage 2020-311.

Die Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB erfolgte am 30.01.2021. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 02.02.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 16.03.2021 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.11.2020 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die vorgelegten Stellungnahmen gehen ebenfalls aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

4. Billigung des Planentwurfs

a) Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe

Die für die bergseitig bzw. östlich der Erschließungsstraße gelegene Bauzeile maximal zulässige Traufhöhe von bisher 6,50 m wird auf 8,50 m angepasst. Die Auswertung der vorhandenen Geländehöhen hat gezeigt, dass eine Ausbildung von zulässigen zwei Vollgeschossen einer Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf maximal 8,50 m bedarf.

b) Rücknahme des Baufensters der westlichen Bauzeile

Teile der künftig vorgesehenen Bebauung im Westen und Südwesten des Plangebietes grenzen unmittelbar an Wald i.S.d. § 2 Waldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) an.

Das Baufenster der talseitigen bzw. westlich der Erschließungsstraße geplanten Bauzeile wird in seiner westlichen und süd-westlichen Ausdehnung zur Schaffung eines größtmöglichen Abstandes zum Wald reduziert. Darüber hinaus wird ein Antrag auf Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde zur Entscheidung durch die höhere Forstbehörde vorgelegt.

c) Ausschluss bzw. Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erweist sich nach aktueller Rechtsprechung nur zulässig, sofern die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen, da der Anteil der Wohnnutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes überwiegen muss.

5. Klimaneutralität

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.03.2021 einen Beschluss zur Klimaneutralität der Stadt Eberbach gefasst. Dieser Beschluss soll in allen kommunalen Handlungsfeldern Berücksichtigung finden, so auch im Bereich der Bauleitplanung. Hierzu gibt es Hinweise und Empfehlungen von verschiedenen Verbänden, welche die Kommunen bei ihren Planungen Hilfestellung leisten sollen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Literatur wurde von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro Möglichkeiten für Festsetzungen zum Klimaschutz im Bereich der Bebauungsaufstellung untersucht. Die nachfolgenden Punkte sollen, soweit möglich, bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt werden.

- Bei der Anordnung der Gebäude soll eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind
Aufgrund der Baufenster und der Abstandsflächen wird eine Verschattung vermieden. Bei Doppelhäusern korrespondieren die Häuser mit der Höhe und Dachform und sind

als gesamtheitlicher Baukörper zu betrachten. Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzung heimischer Laubbäume/ Streuobstbäume sowie Sträucher sind entsprechend festgesetzt, ebenso deren Pflege und Unterhaltung. Der südlich angrenzende Waldsaum/ Heckenstreifen ist ausschlaggebend für die solaren Erträge in den Wintermonaten, dementsprechend ist eine Verschattung durch gärtnerisch angelegte Pflanzen nicht möglich. Schottergärten sind unzulässig.

- Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen
Die Dachneigungen sind auf bis maximal 45 Grad festgelegt. Daher ist eine Nutzung für Solarthermie- sowie Photovoltaikanlagen gewährleistet.
- Kompaktheit der Baukörper bei Einfamilien- oder Doppelhäusern
Es sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Kompaktheit der Baukörper ist durch die Grundflächenzahl von maximal 0,3 gewährleistet.
- Südausrichtung von in der Regel mindestens 50 Prozent der Baukörper
Die Südausrichtung der Dachflächen ist aufgrund der Straßenführung sowie der Berücksichtigung der Topografie gewährleistet.

Neben den o. g. Punkten wurde ebenfalls überprüft, ob im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch Festsetzungen hinsichtlich eines Energiestandards z.B. KfW-Effizienzhaus oder gar Passivhaus festgesetzt werden können. Die Prüfung hat ergeben, dass nach dem derzeit gültigen Recht solche Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht zulässig sind.

6. Weitere Vorgehensweise

- Erstellung eines Waldumwandlungsantrags sowie eines ergänzenden landschaftspflegerischen Begleitplans durch das Umweltamt der Stadt Eberbach.
- Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4 a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Stellungnahmen (Synopsis) der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Anlage 2: Zeichnerischer Teil des Vorentwurfes