

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 15.11.2022
Beschluss**

öffentlich

**Bebauungsplanverfahren "Seestraße/Schäfleswiese" nach § 13a BauGB
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

I. Beschlussvorschlag

1. Es wird festgestellt, dass weder ein an der Abstimmung teilnehmendes Mitglied des Gemeinderates, noch der Vorsitzende befangen sind.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger der öffentlichen Belange werden entsprechend dem gemeinsamen Abwägungsvorschlag der „STEG Stadtentwicklung GmbH“ und der Verwaltung (Anlage 1 – öffentlich) behandelt.
3. Der Bebauungsplan „Seestraße/Schäfleswiese“ wird nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung vom 26.04.2022/ 21.09.2022.
4. Die örtlichen Bauvorschriften „Seestraße/Schäfleswiese“ werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung vom 26.04.2022/ 21.09.2022.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.
6. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Seestraße/Schäfleswiese“ im Wege der Berichtigung angepasst.

II. Sachdarstellung

a) Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Gemeinde Steinenbronn beabsichtigt, die Bebauung im Plangebiet teils neu zu ordnen und städtebaulich zu entwickeln. So ist im Osten der Seestraße eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Hier können Einrichtungen zum Gemeinbedarf realisiert werden. Im Bereich zwischen Seestraße und Schönaicher Straße soll der städtebauliche Rahmen für eine städtebauliche Entwicklung aufgezeigt werden, die eine Innenverdichtung beinhaltet. Die im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbauflächen und in kleinem Teil auch als gemischte Baufläche ausgewiesenen Flächen sollen einen städtebaulichen Rahmen hinsichtlich des Maßes der Nutzung erhalten.

Unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung werden für das Allgemeine Wohngebiet die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit der GRZ von 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,6 festgesetzt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

b) Ziele der Maßnahme

Städtebauliche Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche sowie Innenverdichtung.

c) Sachverhalt/Sachstand

Der Bebauungsplan „Seestraße/Schäfleswiese“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

In seiner öffentlichen Sitzung am 08.06.2021 beschloss der Gemeinderat u.a., dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird. Ferner beschloss der Gemeinderat, dass von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird (vgl. **GRDS-Nr. 2021/077**).

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Realisierung bestehender Innenentwicklungspotentiale,
- der beabsichtigten, substanziellen und baulichen Verbesserungen auf Grundstücken in zentraler innerörtlicher Lage,
- der Realisierung von Einrichtungen zum Gemeinbedarf.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele im zentralen Bereich der Gemeinde Steinenbronn,
- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen,

- Anpassungen bei den zulässigen Höhen baulicher Anlagen,
- die Festsetzung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit der GRZ von 0,4,
- die Aufwertung der Ortsmitte,
- die Bereitstellung von Einrichtungen zum Gemeinbedarf.

d) Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seestraße/Schäfleswiese“ wurde vom Gemeinderat am 08.06.2021 gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde abgesehen (siehe oben). Der Gemeinderat hat am 31.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplans vom 26.04.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn Nr. 22 am 02.06.2022 wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Seestraße/Schäfleswiese“ mit zugehöriger Begründung sowie des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Zeit vom Montag, den 13.06.2022 bis Freitag, den 29.07.2022 – je einschließlich – erfolgen wird.

Die vollständigen Planunterlagen lagen vom 13.06.2022 bis einschließlich zum 29.07.2022 (d.h. über einen Zeitraum über 30 Tagen) während der üblichen Dienststunden der allgemeinen Verwaltung im Foyer des Rathauses der Gemeinde Steinenbronn, Stuttgarter Straße 5 in 71144 Steinenbronn aus. Zudem waren während diesem Zeitraum die Planunterlagen über die im Amtsblatt bekannt gemachte Internetseite der Gemeinde Steinenbronn zugänglich und abrufbar. Während der Auslegungsfrist konnten von der Öffentlichkeit Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Zulässig waren auch Stellungnahmen per E-Mail.

Alle vorgenannten Informationen sowie weitere notwendige Informationen zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans „Seestraße/Schäfleswiese“ waren Bestandteil der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn Nr. 22 vom 02.06.2022.

e) Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich zum 29.07.2022 während der üblichen Dienststunden der allgemeinen Verwaltung im Foyer des Rathauses der Gemeinde Steinenbronn, Stuttgarter Straße 5 in 71144 Steinenbronn zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben:

- Es wird eine Ungleichbehandlung hinsichtlich der First und Traufhöhe im Vergleich zu einem Nachbargebäude befürchtet.

In der jetzigen Gemeinderatssitzung befasst sich der Gemeinderat mit diesen eingegangenen Stellungnahmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in beigefügter Abwägungsvorlage der „STEG Stadtentwicklung GmbH“ vom 21.09.2022 enthalten.

f) Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1 - öffentlich). In der jetzigen Gemeinderatssitzung befasst sich der Gemeinderat auch mit diesen eingegangenen Stellungnahmen.

g) Ergebnis aus der Beteiligung

Die Stellungnahmen wurden in der Anlage 1 tabellarisch im Originaltext aufgelistet und das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung diesem jeweils gegenübergestellt. Diese Stellungnahme der Verwaltung ist Bestandteil der Begründung zu Nr. 2 des Beschlussvorschlags und fasst das Abwägungsergebnis zusammen.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen geäußert:

Luftverkehr:

- Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS).

Bauschutz:

- Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart.

Geotechnik:

- Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) empfiehlt die Übernahme der Information, dass sich das Plangebiet auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation (Unterjura) befindet.
- Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gasversorgung:

- Vor Abbruch bestehender Gebäude mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse vom Gasnetz zu trennen. Neu geplante Gebäude können bei entsprechender Wirtschaftlichkeit an das Gasverteilsnetz angeschlossen werden, ggf. müsste das vorhandene Gasnetz erweitert werden.

Stromversorgung:

- Die Netze BW GmbH bittet um Aufnahme der 20-kV- und 0,4-kV-Erdkabel in den Bebauungsplan.

- Es wird die Ausweisung eines Leitungsrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für Kabel außerhalb öffentlicher Straßen und Wege beantragt.
- Baumpflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung des Versorgungskabels vor allem im Wurzelbereich ausgeschlossen wird.

Abschließend wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen würden. Daher wird empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

h) Weiteres Vorgehen

- Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt.
- Anpassung des Flächennutzungsplans 2030 im Zuge einer Berichtigung

i) Alternativen zum obigen Beschlussvorschlag

- Kein Bebauungsplan für das Plangebiet. Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Anlagen:

1. Abwäg Seestraße-Schäfleswiese (öffentlich)