

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/169/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	14.11.2023
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung Sonnenrain

- Umstellung des Planungsverfahrens des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften auf ein Regelverfahren nach BauGB
- Billigung von Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften
- Billigung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain
- Beschluss zur Entwurfsoffenlage nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB für den Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften sowie für die Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Wildberg hat am 29.06.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde hierbei bislang als kombiniertes Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Ausgangsvoraussetzungen zur Anwendung gegeben waren. Dementsprechend wurde der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung/Umweltbericht und ohne naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Gleichzeitig sollte der Flächennutzungsplan entsprechend den Möglichkeiten des §13b BauGB nur berichtigt anstatt im Parallelverfahren geändert werden.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist der vom Bundesgesetzgeber zur Beschleunigung von Planungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum eingeführte §13b BauGB rechtswidrig, da er mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Dementsprechend sind alle nach Maßgabe des §13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne letztlich rechtswidrig zustande gekommen. Während bei den Bebauungsplänen, welche die Jahresfrist nach

Veröffentlichung erreicht haben, unter Juristen derzeit noch eine Diskussion stattfindet, ob diese Verfahren unangetastet bleiben könnten, ist für Bebauungsplanverfahren, die sich noch im Verfahren befinden bzw. welche die Jahresfrist noch nicht erreicht haben, mittlerweile klar, dass diese nochmals aufgenommen werden und in ein Regelverfahren überführt werden müssen.

Dies gilt damit auch für das Bebauungsplanverfahren „Sonnenrain“. In diesem Sinne muss zunächst der formale Beschluss gefasst werden, dass Bauleitplanverfahren „Sonnenrain“ nochmals im Regelverfahren nach BauGB durchzuführen. Damit verbunden ist formal auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain im Zuge eines Parallelverfahrens nach §8 (3) BauGB.

Sofern keine durchgreifenden Änderungen an der Planung vorgenommen werden (bspw. Veränderungen des Plangeltungsbereichs oder Änderungen, die die städtebauliche Grundintention der Planung berühren), kann dabei nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung auf eine nochmalige frühzeitige Beteiligung sowohl des Bebauungsplanverfahrens wie auch des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden, da die städtebauliche Planungsabsicht (Ziele und Zwecke der Planung) bereits im Zuge des bisherigen Planungsverfahrens deutlich gemacht wurde. Dies gilt auch für den Flächennutzungsplan, da bislang ja bereits eine Berichtigung vorgesehen war. Dementsprechend kann aus Sicht der Verwaltung im Falle der Bauleitplanung Sonnenrain die Umstellung des Planungsverfahrens im Regelverfahren mit der Wiederholung der Entwurfsoffenlage weitergeführt werden. Dies liegt der vorgeschlagenen Beschlusslage (Billigung Entwurf / Beschluss zur Entwurfsoffenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zugrunde.

Im Zuge der nochmaligen Entwurfsoffenlage soll aus Sicht der Verwaltung die Chance genutzt werden, nochmals kleinteilige Anpassungen vorzunehmen.

Beabsichtigte Änderungen in der Planung sind:

- Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, jedoch Öffnung der allgemeinen Zulässigkeit auf nicht störende Handwerksbetriebe und der ausnahmsweisen Zulässigkeit auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Nutzungsarten waren bislang aufgrund der Anwendung des §13b BauGB (ausschließliches Ziel: Wohnraum) ausgeschlossen, sollten jedoch jetzt eröffnet werden, um diese Nutzungsarten in der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen
- Eröffnen einer Option der baulichen Verdichtung in Form von Doppelhäusern im Inneren des Erschließungsringes: Im bisherigen Bebauungsplan war bislang lediglich die südliche Gebäudezeile mit der Option der Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern belegt, für die nördliche Zeile war ausschließlich eine Bebauung in Form von Einzelhäusern vorgesehen: Vor dem Hintergrund der immer höheren Baukosten soll auch für die nördliche Bauzeile eine kombinierte Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Hierzu ist vorgesehen, jeweils an den westlichen und östlichen Enden der Baufelder Doppelhäuser zu entwickeln. Hierüber könnten innerhalb des Erschließungsringes insgesamt vier Doppelhäuser entstehen.
- Ausdifferenzierung der Festsetzungen zu Nebenanlagen im Hinblick auf Gewächshäuser und Hundezwinger / Ausläufe / Gehege und Müllboxen basierend

auf den Erfahrungen aus jüngeren Baugebieten

- Ausdifferenzierung der Vorschriften zu Einfriedigungen und Stützmauern basierend auf den Erfahrungen aus jüngeren Baugebieten
- Klarstellungen im Hinblick auf Unterschreitungen der Bezugshöhe, Carports, Aufschüttungen und klimaresiliente Baumarten

Die für die Umstellung ins Regelverfahren erforderliche Umweltprüfung basiert auf den bereits für das bisherige kombinierte Verfahren nach §13a/b BauGB erarbeiteten Aussagen zu den Schutzgütern und ergänzt diese um eine erweiterte Betrachtung nach Anlage 1 BauGB und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. In diesem Rahmen wurden entsprechend der Vorgaben der LUBW für die Schutzgüter Arten+Biotope und Boden die Ausgleichsbedarfe ermittelt. Die entsprechenden Darstellungen und Tabellen liegen der Vorlage bei. Das resultierende Ausgleichsdefizit von 293.012 Ökopunkten wird über folgende Ökokontomaßnahmen ausgeglichen:

- Waldrefugium im Gewinn „Heimen und Kirchenrain“ (Nr. 86)
- Waldrefugium im Gewinn „Seewald“ (Nr. 89)

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach §8 (3) BauGB wird für den Standort der zukünftigen Bebauung des Plangebietes Sonnenrain eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Bereich der Sportanlagen vorgesehene Retentionsanlage des Baugebietes Sonnenrain ist im Bebauungsplan zwar entsprechend dem beabsichtigten Nutzungszweck als Versorgungsfläche dargestellt. Da die Retentionsfläche jedoch nur als flache Mulde ausgebildet und nicht eingezäunt wird und zudem der Nutzung der Freiflächen des Sportgeländes überlassen und damit Teil der Sportfreiflächen bleibt, verbleibt im Flächennutzungsplan weiterhin die bisherige Darstellung als öffentliche Grünfläche.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt über die Erträge aus der Baugebietsentwicklung / das Projektkonto.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld: Wohnen und Wohnumfeld

Handlungsziel: Im Außenbereich werden angemessene Wohnflächen an strategisch geeigneten Standorten entstehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt vor dem Hintergrund des Urteils Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 die Umstellung des Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“) auf ein Regelverfahren nach Baugesetzbuch mit Umweltprüfung.
2. Der Gemeinderat beschließt die im Zuge der Umstellung der Bauleitplanung auf

ein Regelverfahren erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain im Parallelverfahren nach §8 (3) BauGB und billigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand 21.12.2023.

3. Der Gemeinderat billigt die in der Vorlage dargestellten Änderungsinhalte im Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften jeweils mit Stand 21.12.2023.
4. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beauftragt die Verwaltung zur Durchführung der Beteiligungen.
5. Der Gemeinderat beschließt für die Örtlichen Bauvorschriften die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beauftragt die Verwaltung zur Durchführung der Beteiligungen.
6. Der Gemeinderat beschließt für Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beauftragt die Verwaltung zur Durchführung der Beteiligungen.
7. Die Durchführung der Beteiligungen erfolgt auf der Basis der Neufassung des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren.

Anlagen:

01_Plandarstellung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ mit Stand 21.12.2023

02_Textlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ mit Stand 21.12.2023

03_Begründung zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ mit Stand 21.12.2023

04_ Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ mit Stand 21.12.2023 mit den Anlagen 1 – 8 (bzw. 04.1 - 04.8)

05_Plandarstellung der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain mit Darstellung der Ausgangs- und Planungssituation mit Stand 21.12.2023

06_Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain mit Stand 21.12.2023

07_ Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain mit Stand 21.12.2023

Die folgenden Fachgutachten sind dem Gemeinderat bereits aus dem Satzungsbeschluss vom 29.06.2023 bekannt:

08_Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022

09_Schalltechnische Stellungnahme S21596_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021

10_Schalltechnische Stellungnahme S22532_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall,
Stand 20.05.2022

11_Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn.
Stand 07.07.2022

12_Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen
Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.202