

Stadt Steinheim a.d. Murr



Bebauungsplan

„Scheibenäcker – 1. Änderung“ in Steinheim-Kleinbottwar



Luftbild Schrägaufnahme mit dem Plangebiet, o. Maßstab

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanänderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Scheibenäcker“ war die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Photovoltaikpflicht auf allen neuen Wohngebäuden ab dem 01. Mai 2022 bzw. auf allen Bestandsgebäuden ab dem 01. Januar 2023. Diese geänderte rechtliche Rahmenbedingung bedingt notwendige Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Novellierung der LBO BW zur Antragstellung und zum Genehmigungsverfahren von Bauanträgen (Nov. 2023) machte zudem eine Vereinfachung der Prüffähigkeit durch Präzisierungen und Konkretisierungen erforderlich.

Mit dem Verfahren wurde der rechtskräftige Bebauungsplan wo nötig geändert, an die rechtlichen und damit einhergehenden baulichen Erfordernisse angepasst sowie im Wortlaut verdeutlicht – immer in enger Anlehnung an die Grundzüge des Städtebaulichen Entwurfs und die Gestaltungsabsicht der Stadt Steinheim im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Bauweise.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans liegt aufgrund der o.g. dargestellten Anforderungen im öffentlichen Interesse, die Anpassungen des Bebauungsplans sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der öffentlichen Sitzung am 27.06.2023 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Scheibenäcker – 1. Änderung“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts begonnen.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung (17.07.-18.08.2023) wurden durch Änderungen und Präzisierungen zur Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt. Dies machte einen Wechsel in das Regelverfahren und macht damit eine Aktualisierung des Umweltberichts bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und des Maßnahmenplans erforderlich.

Die Anpassungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung haben keine Auswirkungen auf die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Berechnung basiert auf der festgesetzten GRZ **einschließlich** der max. zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten.

Abweichungen bei der Herstellung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden jedoch in der Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Maßnahmenplan mitaufgenommen:

- Kompensation des Wegfalls der Baumreihe entlang der Bottwarstraße durch ergänzende Pflanzungen im Bereich des mittig gelegenen Retentionsraums (Klinge);
- Kompensation des geringeren Stammumfangs bei den gepflanzten Bäumen im öffentlichen Bereich durch den vorhandenen Ökokontopunkteüberschuss aus den bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

➔ Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

3. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Trägerbeteiligung

Die planungsrechtliche Grundlage für das Änderungsverfahren bildet der rechtskräftige Bebauungsplan „Scheibenäcker“ (in Kraft getreten am 30.09.2021).

Der Gemeinderat der Stadt Steinheim hat am 27.06.2023 die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans „Scheibenäcker“ festgestellt und die Einleitung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die notwendigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren waren erfüllt, die 1. Änderung des Bebauungsplans berührte weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung noch weitergehende Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege.

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2023 in den Steinheimer Nachrichten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023. Die Planunterlagen wurden per E-Mail vom 06.07.2023 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt und die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Steinheim eingestellt.

Im Zuge der Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein, die im Wesentlichen Einwendungen zu den untergeordneten Nebenanlagen und Terrassen sowie zur GRZ und Gebäudehöhe beinhalteten. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in 2 Stellungnahmen Anregungen zu Änderungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Insbesondere das Landratsamt Ludwigsburg hatte auf eine fehlende Festsetzung zur Zulässigkeit von Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hingewiesen sowie die Festsetzung der EFH für jedes Baugrundstück empfohlen.

Alle Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und zielführend als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde nach entsprechender juristischer Beratung u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Plangebiets (MI statt MU) vorgenommen. Daher wurde der Wechsel in das Regelverfahren erforderlich.

Aufgrund der verfahrenstechnischen Umstellung in das Regelverfahren wurden die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Maßnahmenplan zum Umweltbericht aktualisiert und damit Teil des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

Erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan „Scheibenäcker – 1. Änderung“ basiert auf der Rechtsgrundlage des § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 BauGB. Den Unterlagen war der Umweltbericht (Fassung vom März 2020) mit angepasstem Maßnahmenplan und aktualisierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Stand: 27.02.2024) sowie der Gestaltungsleitfaden (Stand: 17.03.2020) beigelegt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 11.04.2024. Die Planunterlagen wurden am 11.03.2024 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange per E-Mail zur Stellungnahme übersandt und die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Steinheim eingestellt.

Im Rahmen der Auslegung sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Von den beteiligten Behörden wurden vom Landratsamt Ludwigsburg erneut Formulierungs- und Konkretisierungsvorschläge zu nachfolgenden Festsetzungen vorgebracht:

- Ausbildung der Brandwände von Grenzbauten,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- zulässige Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen/-baulinien durch Gebäudeteile sowie
- Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Zu den vorgetragenen Anregungen wurde eine juristische Stellungnahme eingeholt.

Mit der Anpassung des Textteils erfolgte zudem eine redaktionelle Präzisierung bei den Festsetzungen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Grundlage: aktualisierte Schallimmissionsprognose vom 14.05.2024). Die Anpassungen wurden in die Begründung übernommen.

Der Gemeinderat hat diese Hinweise berücksichtigt und in der öffentlichen Sitzung am 14.05.2024 die dadurch erforderliche erneute Entwurfsfeststellung, Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung beschlossen. Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans beschränkt und die Dauer der Auslegungsfrist angemessen auf drei Wochen vom 21.05. bis 10.06.2024 beschränkt. Die Planunterlagen sind per E-Mail vom 17.05.2024 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange per E-Mail zur Stellungnahme vorgelegt worden. Alle Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Steinheim eingestellt.

Erneute beschränkte Beteiligung gemäß § 4a abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der verkürzten Auslegungsfrist vom 21.05. bis 10.06.2024 sind 6 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Dabei wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht, lediglich allgemeine Hinweise. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es waren damit keine Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan „Scheibenäcker – 1. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden in der öffentlichen Sitzung am 25.06.2024 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und erhalten mit der Veröffentlichung am 05.07.2024 ihre Rechtskraft.

Die beteiligten Stellen werden über die Beschlüsse des Gemeinderats informiert.

4. Fazit

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Scheibenäcker – 1. Änderung“ ermöglichen eine hinreichende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung bei möglichst geringem Ressourcenverbrauch.

Damit wird dem Ziel der Stadt Steinheim a.d. Murr Rechnung getragen, ein Wohnquartier mit einer hohen gestalterischen Qualität im Hinblick auf Architektur und Freiraum (öffentlich/privat) und einer robusten städtebaulichen Struktur zu schaffen, das sich harmonisch in den Landschaftsraum und die bestehende Ortsstruktur einfügt.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente hat die Stadt Steinheim a.d. Murr am 25.06.2024 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats den Bebauungsplan „Scheibenäcker – 1. Änderung“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Mit der amtlichen Bekanntmachung am 05.07.2024 im Amtsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

994_2024-07-05_BP_Scheibenäcker_1.Ä._Zusammenfassende Erklärung.doc