

Vorlage Gemeinderat	GR 16.12.2020 öffentlich TOP 9
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnhalde“, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnhalde“ und Änderungen, in Bühl nach § 13a BauGB; a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Erneute Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlage: - Eingegangene Stellungnahmen mit Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 1) - Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung vom 2. Dezember 2020 mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 7. Juni 2017, Nachuntersuchung der Zauneidechse vom 20. September 2017 und Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse vom 12. Januar 2018 (Anlage 2) - Bebauungsplanentwurf vom 2. Dezember 2020 (Anlage 3)	

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 28. Juni 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Sonnhalde“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf „Sonnhalde“ gebilligt und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage beauftragt.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, vier mit und elf ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 17. Juli 2017 bis 17. August 2017. Während dieser Zeit wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Neben kleineren redaktionellen Änderungen mussten noch folgende Anpassungen im Bebauungsplan in der Fassung vom 12. Januar 2018 vorgenommen:

Änderungen der Festsetzungen zur Zauneidechse

In Anbetracht der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, wurde im September 2017 eine Nachuntersuchung der Zauneidechse vorgenommen. Dabei wurden auf dem Grundstück Flst.Nr. 722/14 (Bauplatz 9) westlich des Wendehammers der St.-Hedwig-Straße zwei Jungtiere beobachtet.

...

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Zauneidechse daher ein Maßnahmenkonzept einschließlich der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ausgearbeitet. Demnach sind Vergrämnungsmaßnahmen und der Aufbau eines Reptilienzauns entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen der Bauplätze 9 und 12 erforderlich.

Darüber hinaus ist vor Baubeginn auf den Bauplätzen 4, 8, 9 und 12 eine sogenannte vorgezogene, funktionsfähige Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) umzusetzen: das Anlegen eines Zauneidechsenhabitats in Form eines Steinriegels/-schüttung auf der westlichen Seite des Bauplatzes 12. Diese Maßnahme wurde seitens des Vorhabenträgers bereits im Frühsommer 2019 hergestellt und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

Die textliche Festsetzung zur Zauneidechse wurde dahingehend angepasst und im zeichnerischen Teil über die Festsetzung zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Geringfügige Reduzierung des Baufensters auf Bauplatz 12

Aufgrund der Zauneidechsenmaßnahme auf dem Grundstück Flst.Nr. 722/14 wurde das zum Bauplatz 12 gehörige Baufenster um den nordöstlichen Zipfel reduziert.

Geringfügige Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Im Zuge der Festlegung des Standortes für die Zauneidechsmaßnahme wurde die zwischen den Bauplätzen 9 und 12 festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße („Perlenkette“) an die aktuell vorliegende Grundstücksgrenze angepasst.

Weitere Anpassungen im Bebauungsplan

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurden folgende Punkte aufgenommen:

- Aufnahme der Hinweise zur Geotechnik
- Aufnahme des Hinweises bezüglich möglich emittierender Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte; die Anforderungen der TA-Lärm sind hierbei zu beachten.
- Nach der Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Bühl GmbH kann die erforderliche Löschwassermenge für das Plangebiet geliefert werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend den oben genannten Änderungen angepasst.

...

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf sind in der Vorlage **gelb** hinterlegt.

Der Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage für den Satzungsbeschluss vorbereitet und im Technischen Ausschuss am 25. Januar 2018 nichtöffentlich vorberaten. Behandelt wurden der städtebauliche Vertrag, die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Der Tagesordnungspunkt wurde im Technischen Ausschuss einstimmig beschlossen.

Zur Erfüllung der Voraussetzungen gemäß dem städtebaulichen Vor-Vertrag für den Satzungsbeschluss im Gemeinderat ist die endgültige Straßenherstellung in der Senator-Manfred-Fischer-Straße und in der St.-Hedwig-Straße. Der Vorhabenträger hatte bisher gewartet, bis alle Leitungen in den Straßen verlegt sind. Da die Breitbandleitungen im Plangebiet zwischenzeitlich auch verlegt wurden, steht der Erfüllung der Straßenherstellung seitens des Vorhabenträgers nichts mehr im Wege. Der Vorhabenträger hat im Gespräch mit der Verwaltung im November 2020 auch die endgültige Straßenherstellung in Aussicht gestellt.

Hinzukommt, dass der Vorhabenträger zwischenzeitlich seinen eigenen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht hat. In diesem Zuge hat der Vorhabenträger weitere Wünsche auf Änderungen im Bebauungsplan geäußert. Diese betreffen den gesamten Bebauungsplan und haben auch Auswirkungen auf andere Grundstücke im Plangebiet, so dass Grundzüge der Planung betroffen sind. Aufgrund dessen kann der Satzungsbeschluss im Gemeinderat nicht gefasst werden, sondern es muss eine erneute Offenlage durchgeführt werden.

In Ergänzung zu der dem Technischen Ausschuss am 25. Januar 2018 vorgelegten Fassung ergeben sich folgende weitere Planänderungen:

Zeichnerische Festsetzungen

- Verkürzung des Wendehammers mit leichter Verschiebung Richtung Nordosten in der Sonnhalde und Darstellung der Straßenböschung nach neuer Rechtslage
- Vergrößerung der Flächen für (überdachte) Stellplätze und Garagen und Ergänzung der Fläche um die Nutzung für Nebenanlagen auf den Bauplätzen Nrn. 4 und 8
- Ergänzung um die Nutzungsschablone 5 mit abweichender Bauweise für Nebenanlagen auf den Bauplätzen 4 und 8
- Stellung baulicher Anlagen wahlweise auf Bauplatz 9 (vorher Ost-West-Richtung)
- Erweiterung der Dachneigung bei Pultdächern von bisher 10°-15° auf 5°-15°
- Begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° sind künftig allgemein zulässig, nicht mehr nur als Ausnahme

...

Textliche Festsetzungen

- Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe durch haustechnisch/konstruktive Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser) bis zu 1,50 m im gesamten Plangebiet oder bei Zusammenlegung von zwei Baugrundstücken zu einem Grundstück um bis zu 1,00 m auf den Bauplätzen 4 und 8
- Anhebung der Breite von Zu- und Abfahrten bei Zusammenlegung von Baugrundstücken
- Anhebung der Zahl der Wohneinheiten von 2 auf 4 bei Zusammenlegung von Baugrundstücken
- Wegfall des Textteils für Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers durch neue Rechtslage (neue zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Örtliche Bauvorschriften

- Die Vorschriften zur Dacheindeckung werden vereinfacht und erhalten eine aktuelle, rechtssichere Formulierung
- Ergänzung bei der Dacheindeckung, dass glänzende und hochreflektierte Materialien nicht zulässig sind

Weitere Änderungen

- Aktualisierung der Pflanzliste
- Anpassung der Begründung an die oben aufgeführten Änderungen

Die neuen Anpassungen gegenüber der dem Technischen Ausschuss am 25. Januar 2018 vorgelegten Fassung sind in der Vorlage **grau** hinterlegt. Der Bebauungsplan erhält aufgrund der nachträglichen Änderungen das neue Datum vom 2. Dezember 2020.

Weitere Stellungnahme

Anfang des Jahres 2020 ging noch eine private Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 7. Juni 2017 ein. Da die Abwägung der Stellungnahmen noch nicht abschließend im Gemeinderat behandelt wurden, wurde diese Stellungnahme mit aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Technische Ausschuss größte Teile der Abwägung zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 25. Januar 2018 behandelt und der Vorlage einstimmig zugestimmt hat, hat sich die Verwaltung entschieden, die Anpassungen im Bebauungsplan direkt in den Gemeinderat zur Beschlussfassung der erneuten Entwurfsbilligung und der Offenlage einzubringen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Auch empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf „Sonnhalde“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit neuem Datum vom 2. Dezember 2020 mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 7. Juni 2017, der Nachuntersuchung der

...

Zauneidechse vom 20. September 2017 und dem Maßnahmenkonzept Zauneidechse vom 12. Januar 2018 zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer erneuten Offenlage zu beauftragen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich sämtlicher Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse trägt der Vorhabenträger.

Die für das Monitoring anstehenden Kosten zur Ausgleichsmaßnahme müssen vom Vorhabenträger bzw. von den künftigen Grundstückseigentümern übernommen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen somit keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Bühl.

III. Klimatische Auswirkungen:

Kaum klimarelevant. Im beschleunigten Verfahren nach BauGB werden Umwelt- und Artenschutzbelange berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geplant sowie Festsetzungen zur Versiegelungsminimierung getroffen. Dies entspricht der gesetzlichen Norm.

IV. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 2 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf „Sonnhalde“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit neuem Datum vom 2. Dezember 2020 mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 7. Juni 2017, der Nachuntersuchung der Zauneidechse vom 20. September 2017 und dem Maßnahmenkonzept Zauneidechse vom

...

12. Januar 2018 und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer erneuten Offenlage.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthaltungen		