

Vorlage

Vorlage: 2022/024

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung,, in Bühl-Moos nach § 13a BauGB und nach § 13b BauGB;

a) Städtebaulicher Vertrag

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

c) Satzungsbeschluss

Bezugsvorlagen: TA 27.01.2022

- 1 Städtebaulicher Vertrag (Anlage 1)
- 2 Stellungnahmen (Anlage 2)
- 3.1 Deckblatt Eilseeweiher
- 3.2 Festsetzungen Eilseeweiher
- 3.3 Bauvorschriften Eilseeweiher
- 3.4 Hinweise
- 3.4 Hinweise und Pflanzliste
- 3.5 Begründung
- 3.6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 3.7 Umweltbelange
- 3.8 Gutachten-Schall
- 4 Bebauungsplan (Anlage 4)
- 5 Zusammengefasste Satzung (Anlage 5)

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
16.02.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Erstellung eines Rechtsplanes zur Schaffung neuer Baumöglichkeiten und zur Sicherstellung einer städtebaulich - geordneten Entwicklung.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ gemäß der Anlage 1 mit dem Vorhabenträger abzuschließen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 2 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- c) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen werden. Externe Kosten werden somit übergeben, was bleibt, ist der interne Verwaltungsaufwand.

Klimatische Auswirkungen

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Umweltbelange mit beinhaltenden bedeutsamen Schutzgüter wie z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt und auch das Schutzgut Klima/Luft bearbeitet. Das Vorhaben hat gewisse negative Effekte auf das Klima. Da es sich jedoch um ein kleines Gebiet handelt, wird dessen Relevanz eher gering eingeschätzt. Über grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf können klimatische Auswirkungen gemindert werden, so werden beispielsweise große Bäume im Plangebiet gesichert oder das Plangebiet eingegrünt und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Personelle Auswirkungen

Keine Auswirkungen, da Satzungsbeschluss.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 22. September 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Bebauungsplanentwurf „Eilseeweiler, 2. Änderung und Ergänzung“ mit geringfügig geänderten Geltungsbereich nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2021 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gaben 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 4 mit und 5 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 11. Oktober 2021 bis 12. November 2021. Während dieser Zeit wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht. Die mit Anregung eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

Neben kleineren redaktionellen Änderungen wurden folgende Anpassungen im Bebauungsplan vorgenommen:

Die Abgrenzung im Bebauungsplan zwischen dem Planbereich § 13a bzw. § 13b BauGB war zwar bereits in der Begründung ausführlich beschrieben und zeichnerisch dargestellt; zudem wurde die Abgrenzung nun noch zur Verdeutlichung in die Planzeichnung aufgenommen.

Es wurde unter „Hinweise“ die Löschwassermenge ergänzt.

In der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ und in „Darstellung der Umweltbelange“ wurde die Geltungsbereichsgröße und der Verlauf des Biotopverbundes aktualisiert.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde ergänzt, dass notwendige Untersuchungen bei Abbruch von Gebäuden auf das Vorkommen von gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten durchzuführen sind.

Die eingegangenen Hinweise zur Bodenbeschaffenheit bzw. der schlechten Versickerungsneigung des Untergrundes wurden in der Begründung zu den Umweltbelangen ergänzt. Die Hinweise zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 22. September 2021 angesprochen, wurde auch in diesem Zusammenhang das Thema Versickerung erneut betrachtet. Mit dem Ergebnis, dass eine flächenhafte Versickerung im Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse nur schwierig umzusetzen ist. Nach fachtechnischer Auskunft muss im Plangebiet mit geringen Grundwasserflurabständen gerechnet werden, wodurch die Einhaltung des Mindestabstandes von einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem sogenannten "mittleren höchsten Grundwasserstand" fraglich ist. Es können sich mitunter sehr wasserundurchlässige, lehmhaltige Böden im Geltungsbereich befinden, die eine geringe bzw. keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen. Daher ist die Ableitung des Regenwassers weiterhin grundsätzlich über die bestehende Regenwasserkanalisation geplant. Es werden zudem Retentionszisternen auf den Grundstücken vorgeschrieben, die das Regenwasser zeitlich verzögert in die Kanalisation abgeben. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung ist möglich.

Im Plangebiet werden für die Hauptgebäude trotz einer möglichen Verbesserung für die Regenwasserretention keine begrünnten Flachdächer zugelassen, sondern weiterhin Satteldächer vorgeschrieben, um die bestehende Bebauung am Mooser Ortsrand behutsam abzurunden und das traditionelle Ortsbild, das von geneigten Dächern geprägt ist, zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften für die Bühler Ortsteile sehen geneigte Dächer und differenzierte Vorgaben für die Dachgestaltung vor, die auch hier übernommen werden, zumal es sich nur um wenige neue Gebäude handelt, für die aus gestalterischen Gründen keine erstmalige, grundlegende Abweichung durch eine Flachdachbebauung zugelassen werden soll.

Alle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf sind in der Vorlage **grau** hinterlegt.

Mit den vorliegenden Änderungen bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, so dass der Satzungsbeschluss auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ vom 12. Januar 2022 gefasst werden kann. Der Bebauungsplan ersetzt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes den bisher in diesem Bereich gültigen Bebauungsplan.

Da der Bebauungsplan durch das Bauvorhaben des Bauherrn / Vorhabenträgers erforderlich wird, wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens geschlossen. Im Städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme aller Kosten durch den Vorhabenträger geregelt. Der Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Eilseeweiher“ geschlossen werden. Daher wurde vorher ein städtebaulicher Vor-Vertrag geschlossen. Der Vertrag liegt der Verwaltung bereits vom Vorhabenträger unterschrieben vor.

Am 27. Januar 2022 hat der Technische Ausschuss diesen Tagesordnungspunkt beraten und ihn einstimmig beschlossen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Oberbürgermeister zu ermächtigen, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ gemäß der Anlage 1 mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt, dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 2 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss, dem Gemeinderat, den Bebauungsplan

„Eilseweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 12. Januar 2022 mit Fachbeitrag Artenschutz und Gutachten Schall vom 12. Januar 2022 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.