

| | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung Gemeinderat | Sitzungsvorlage SV/675/2021 | Az.: |
| Datum der Sitzung 30.03.2021 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | Beschlussart Entscheidung |



Bebauungsplanverfahren "Pfeiferfeld" in Steinach mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**
- Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ in Steinach gefasst. Ferner wurden vom Gremium die Gebietsabgrenzung, der vorliegende städtebauliche Entwurf sowie die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung gebilligt. Das Bauleitplanverfahren wird aufgrund von § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden.

Im Anschluss an diese Beratung/ Beschlussfassung wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.11.2019 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zu der Bauleitplanung gebeten. Zudem ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Offenlage der genannten Unterlagen im Rathaus Oppelsbohm in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich 18.12.2019 erfolgt. Im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom 07.11.2019 wurde eine entsprechende ortsübliche Bekanntmachung vorgenommen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen. Diese Rückmeldungen aus der Bürgerschaft sowie die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der beauftragten Architekten Partnerschaft ARP ausgewertet und zusammen mit der Verwaltung eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat erarbeitet (siehe Anlage 4 und 5).

Aus Sicht der Verwaltung stehen die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einer Weiterführung des Bauleitplanverfahrens für Baugebiet „Pfeiferfeld“ in Steinach nicht entgegen.

In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, welcher dem Gemeinderat in der heutigen Sitzung von der Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, sind neben Stellungnahmen aus der oben genannten Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, auch die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Riker und Rebmann und die Umweltplanung des Landschaftsarchitekten Wolfgang Blank berücksichtigt worden. Alle beauftragten Planer werden in der Sitzung des Gemeinderats anwesend sein und stehen für Fragen des Gremiums zur Bauleitplanung/ Erschließungskonzeption und zum Abwägungsvorschlag zur Verfügung.

Nach der Detailplanung des Straßenanschlusses an die Luisenstraße (K1872) sowie der endgültigen Festlegung der Höhenlage der Erschließung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, wurde die Planung an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Ohne die Grundzüge der Planung zu verändern ergaben sich Möglichkeiten den städtebaulichen Entwurf besser in die Topografie einzubinden und auch die gewünschten weiteren Standorte für Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Stadtplaner Andreas Janecky wird in der Sitzung auf die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem am 24.09.2019 im Gemeinderat vorgestellten und beschlossenen städtebaulichen Entwurf näher eingehen. Ingenieur Gert Rebmann wird dem Gremium die vorläufige Erschließungsplanung erläutern.

Das dem städtebaulichen Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept für das Baugebiet wurde in diesem Zusammenhang, wie bereits erwähnt, nicht verändert. Es sieht nach wie vor ein Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur sowie einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter vor. Durch eine Mischung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen ergänzt um ein Angebot an barrierefreiem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zudem eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen kostengünstigen Wohnungsbau.

Das Neubaugebiet arrondiert den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinach und schafft einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Es bietet sehr gute Anschlüsse an die Naherholungsgebiete in der Umgebung.

Im neuen Wohngebiet entsteht im überwiegenden Teil eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern. Diese sind als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant. Am Gebietseingang im Norden und im zentralen Bereich werden Möglichkeiten für Mehrfamilienhäuser geschaffen. Durch eine Mischung der Wohn-

formen kann künftig Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, angeboten werden.

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderlichen und diesem dienende Nutzungen zugelassen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Norden und Westen) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen am grünen Ortsrand zuwiderlaufen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Die Topografie des bestehenden Nordhangs wird aufgegriffen und in der Gestaltung des Neubaugebietes Berücksichtigung finden. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation ergeben sich teilbelichtete und damit gut nutzbare Hanggeschosse. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Die Neubebauung wird vorwiegend parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet. Die südliche Gebäudeausrichtung bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen.

Als Dachform ist für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser in Anlehnung an den westlich angrenzenden Bestand und aufgrund der Fernwirkung (Hanglage) ein Satteldach vorgesehen. Lediglich die am nördlichen Gebietseingang und im zentralen Bereich gruppierten Mehrfamilienhäuser sind mit einem Flachdach geplant. Für die Flachdächer über den obersten Geschossen ist bei diesen Gebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünter Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Neben privaten Stellplätzen sollen auch öffentliche Besucherstellplätze entlang der Erschließungsstraße im zentralen Bereich angeordnet werden. Der Entwurf bietet hier Möglichkeiten für die Schaffung einer zukunftsfähigen E-Ladeinfrastruktur. Die Parkierung auf den Baugrundstücken ist in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen vorgesehen. Der Abstand zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche wurde analog zu den bereits im der Vergangenheit realisierten Baugebieten mit fünf Metern festgesetzt, sodass im sogenannten Stauraum ein zusätzlicher, baurechtlich jedoch nicht anrechenbarer, Stellplatz entsteht.

Die äußere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über einen neu geplanten Anschluss an die nördlich des Plangebietes verlaufende Luisenstraße (K1872). Der Anschluss befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt und wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen bemessen. Hiervon ausgehend führt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. An die Bestandstraßen (Tannenstraße und Pinienstraße) im Westen sind lediglich untergeordnete Anschlüsse, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, vorgesehen, sodass hier mit keiner nennenswerten Zunahme der Verkehrsbelastung für die benachbarte Bestandbebauung durch den Verkehr des Neubaugebietes zu rechnen ist. Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die örtliche Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Bushaltestellen, usw.) erfolgt über die bestehenden Geh- und Fußwege in der Pinien-, Kiefern- und Tannenstraße. Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge können über das bestehende Wegenetz die angrenzenden Grundstücke anfahren.

Die innere Erschließung erfolgt im zentralen Bereich über eine Ringstraße, die mit einem einseitigen Gehweg versehen ist. Neben einer guten Orientierung ist damit eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet. Der südliche Bereich wird auf Grund der topografischen Situation über eine Stichstraße mit Wendehammer (Wendemöglichkeit für dreiachsiges Müllfahrzeug) erschlossen. Die bestehende Anliegerstraße im Nordwesten (Flst. 482/1) wird nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen. Die Zugänge/ Zufahrten zu den Baugrundstücken erfolgen überwiegend ausgehend von hangparallelen Straßen mit geringer/ mäßiger Neigung. Lediglich der Anschluss an die Kreisstraße sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Aufstiegsstraßen weisen steilere Neigungen (8-12 %) auf.

Teilbereiche des Wirtschaftswegs Nr. 471 und des Flurstücks Nr. 468 im Süden des Plangebiets wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs herausgenommen. Diese Flächen werden für die Umsetzung des Baugebiets nicht mehr benötigt.

Die geplanten Straßen und Wege bilden in Verbindung mit dem Bestand ein zusammenhän-

gendes Erschließungsnetz, das auch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Osten und Süden einbezieht.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikations- und Breitbandleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Die geplante Wasserversorgung für das Baugebiet schließt im Süden an den kommunalen Hochbehälter „Buchs“ ($V = \text{ca. } 300 \text{ m}^3$) an. Zur Sicherstellung der Wassermenge (Brandfall) ist gemäß dem Konzept zur Verbesserung der Wasserversorgung eine neue Fallleitung DN 150 mit einer Länge von ca. 300 m geplant. Die Leitungsverlegung erfolgt in den bestehenden Wirtschaftswegen.

Das vom Ingenieurbüro Riker und Rebmann vorgeschlagene Konzept für die Abwasserentsorgung sieht eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in einem getrennten Leitungssystem, also in separaten Kanälen, vor. Die neue Schmutzwasserkanalisation wird an das bestehende Mischwassersystem von Steinach bzw. des Erlenhofs angeschlossen. Das weiterführende Kanalnetz zur Kläranlage der Gemeinde ist ausreichend dimensioniert bzw. wird, sofern erforderlich, entsprechend optimiert.

Der geplante Niederschlagswasserkanal dient der Entwässerung aller Dach-, Hof- und Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet. Er wird für ein dreijährliches Regenereignis bemessen. Über einen ebenfalls noch zu erstellenden Kanal, der entlang der K1872 verlegt und in der Nähe des Feuerwehrhauses Süd in das Gewässer II. Ordnung Kottweiler Bächle mündet, wird das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben abgeleitet. Um mögliche Abflussspitzen zu dämpfen, sieht die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken vor. Infolge der starken Hanglage beschränken sich die abflusserzeugenden Flächen des Beckens jedoch nicht nur auf das geplante Erschließungsgebiet. Es sind daher auch die oberhalb liegenden Außengebiete berücksichtigt worden. Der Standort des offenen, in Erdbauweise geplanten Beckens befindet sich an der neuen Gebietsausfahrt, südlich der K1872. Aufgrund der an dieser Stelle vorhandenen geologischen Verhältnisse (Felsschichten) werden die Erdbauarbeiten allerdings etwas aufwendiger sein. Für den Rückhalt von Geschiebe (Steine, Sand, Splitt) ist ein Geröllfang vor dem Rückhaltebecken vorgesehen. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung der geplanten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports vorgesehen, die sich abflussmindernd auswirkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfeiferfeld“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Das laufende Verfahren ist aufgrund der zeitlichen Befristung der Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2021 abzuschließen. Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Bereich „Pfeiferfeld“ Flächen für die Landwirtschaft dar. Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Pfeiferfeld“ als allgemeines Wohngebiet (WA) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entgegen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein an der Abstimmung teilnehmendes Mitglied des Gemeinderats, noch der Vorsitzende befangen sind.**
- 2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag der ARP vom 30.03.2021 berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen.**
- 3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag der ARP vom 30.03.2021 berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen.**
- 4. Der Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ in Steinach wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und der Begründung vom Gemeinderat gebilligt und im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt. Maßgebend ist der Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, vom 30.03.2021 im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung, Textteil und Begründung vom 30.03.2021.**
- 5. Der Bebauungsplanentwurf „Pfeiferfeld“ in Steinach vom 30.03.2021 mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO einschließlich der Begründung vom**

30.03.2021 ist nach entsprechender öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Ebenfalls auszulegen sind die Darstellung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Pfeiferfeld vom 30.03.2021“ (Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart), Ausnahme des Landratsamtes vom 22.02.2021 zum Antrag auf Ausnahme nach § 30 BNatSchG für das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“ in Berglen - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Pfeiferfeld“ vom 18.09.2020 (Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart), Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG, faunistische Relevanzprüfung vom 14.05.2018 (Büro Stauss & Turni, Tübingen), faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vom 04.04.2019 (Büro Stauss & Turni, Tübingen), faunistische Relevanzprüfung Erweitertes Plangebiet vom 09.04.2020 (Büro Stauss und Turni, Tübingen) und die faunistische Untersuchung Erweitertes Plangebiet, vom 29.09.2020 (Büro Stauss & Turni, Tübingen).

Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

- 6. Der Vorsitzende wird ermächtigt, mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis eine Vereinbarung bezüglich der Herstellung des neuen Straßenanschlusses und der geplanten Linksabbiegespur im Bereich der K1872 (Luisenstraße) zu schließen. Der Vorsitzende wird auch zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ermächtigt.**
- 7. Alle Fachplaner können, soweit erforderlich, mit den weiteren Leistungsphasen beauftragt werden. Das Vermessungsbüro Henn + Kessler, Schorndorf, wird mit der Katastervermessung und der späteren Abmarkung beauftragt.**

Verteiler:

1 x Bebauungsplanordner „Pfeiferfeld“