

## Sitzungsvorlage Nr. 2248/2021

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Gemeinderat	23.02.2021	öffentlich

### **Bebauungsplan "Bühl, 2. Änderung" - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan „Bühl, 2. Änderung“ in Rudersberg-Oberndorf und die örtlichen Bauvorschriften werden erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

#### **Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Teilorts Oberndorf. Es grenzt im Westen an die Bühlgasse und liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Wieslaufstraße und der Straße „Bühlgärten“.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften „Bühl, 2. Änderung“ in Rudersberg beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2098/2020).

Die Öffentlichkeit hat sich in der Zeit vom 14. August 2020 bis 14. September 2020 auf dem Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten können. Während dieser Auslegungsfrist konnte sich die Öffentlichkeit

zur Planung äußern. Von Anliegern wurden zu den Planungsabsichten der Gemeinde keine Bedenken vorgebracht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden an der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 136. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 5,5 Ar. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung auf dem an der Bühlgasse gelegenen Grundstück schaffen. Das Baugebiet wird darum, entsprechend des Planungsziels und der nördlich angrenzenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen in Form eines Baufensters. Das Baufenster ermöglicht die Bebauung mit einem Einzelhaus. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt, zugelassen sind nur Einzelhäuser. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die festgesetzten Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Das Baugrundstück soll, von der Bühlgasse aus, über das Flurstück Nr. 136/1 erschlossen werden. Im Zuge der Planung ist vorgesehen, die Bühlgasse an der Engstelle zwischen dem Gebäude Nr. 7 und dem Plangebiet auf ca. 4 m zu erweitern.

Sofern bei der Baumaßnahme die Stützmauern entlang der Bühlgasse ersetzt werden müssen, sind hierbei Natursteinmauern zu verwenden.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung nach der ersten Auslegung können einschließlich des Abwägungsvorschlages der Anlage 4 entnommen werden.

Auf Wunsch des Antragstellers wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 304,50 m üNN um einen 1 m auf 305,50 m üNN erhöht. Der Lageplan wurde diesbezüglich entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wies das Landratsamt Rems-Murr-Kreis darauf hin, dass bei der geplanten Verbreiterung der Straße in die bestehende Mauer und damit in eine potentielle Lebensstätte der Zauneidechse eingegriffen werden muss. Es sei daher in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben sind. Aufgrund der bereits nachgewiesenen Zauneidechsen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird eine saP durchgeführt und erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen vorgenommen. Da die Untersuchungen nur im Zeitraum von März bis September durchgeführt werden können, wird die Straßenerweiterung bis zum Vorliegen der Ergebnisse zurückgestellt. Für den Bau des Gebäudes, muss noch nicht in die Mauern eingegriffen werden. Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Besiedelung des Baugrundstücks zu verhindern wird vor Beginn der Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun errichtet.

Aufgrund der erfolgten Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2020 / 15.01.2021 und die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Bühl, 2. Änderung“ des Ingenieurbüros Käser vom 28.07.2020 / 15.01.2021 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem erneuten Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden nochmals die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

Anlage 1 - BPlan\_Bühl 2te Änd\_Lageplan\_M500\_A4

Anlage 2 - BPlan\_Bühl 2te Änd\_Lageplan\_Textteil

Anlage 3 - BPlan\_Bühl 2te Änd\_Begründung

Anlage 4 - BPlan\_Bühl 2te Änd\_Auslegung

Anlage 5 - BPlan\_Bühl 2te Änd\_Bodenschutz bei Baumaßnahmen