Sitzungsvorlage Nr. 2346/2021

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	09.06.2021	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	29.06.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Tannbachstraße Süd" in Steinenberg
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet „Tannbachstraße Süd“ in Rudersberg-Steinenberg wird auf der Grundlage des Lageplans vom 09.06.2021 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.

3. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Hierzu wird die Planung auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch).

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Das Sägereigelände in der Tannbachstraße in Steinenberg soll aufgegeben und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Flächen sind baurechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde ist die Fläche weitest

gehend als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Entwicklung der Fläche bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Ortschaftsrat und Gemeinderat haben sich in ihren nichtöffentlichen Sitzungen am 03.02.2021 und 23.02.2021 für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für eine Wohnbebauung ausgesprochen.

Das vorgelegte Bebauungskonzept sieht neben einem Geschosswohnungsbau mit 16 Wohnungen, noch eine Bebauung mit 3 Reihenhäusern (3 er Gruppen) und 3 Doppelhäusern vor. Alle Wohnungen im Geschosswohnungsbau werden barrierefrei geplant. D.h. neben einem Aufzug verfügen die Wohnungen auch über breite Türen, keine Schwellen auf die Balkone/Terrassen, ebenerdige Duschen etc. Ein Spielplatz / Quartiersplatz komplettiert die Planungen.

Entlang des Tannbachs wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Zum Außenbereich erfolgt eine Eingrünung.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Steinenberg und umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Sägewerks. Es wird im Norden durch den Mühlbach und im Süden durch den Tannbach begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1290, 1294/1 und 1294/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1277/1, 1292 und 1294.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für untergeordnete Bauteile, Terrassen usw. wird eine Überschreitungsmöglichkeit zugelassen. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Tannbachstraße Süd“ des Ingenieurbüros Käser vom 09.06.2021 wurde die vorliegende Planung berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Übersichtsbegehungen Artenschutz und eine Habitatpotentialanalyse wurde bereits durchgeführt und der weitere Untersuchungsumfang mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Anlage 4). Die Sonderuntersuchungen Fauna laufen parallel zur frühzeitigen Beteiligung. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird entsprechend § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt.

Ebenso muss die Erschließungsplanung nun fortgeführt und im Detail festgelegt werden.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:
Anlage 1: Bebauungsplan "Tannbachstraße Süd" - Lageplan
Anlage 2: Bebauungsplan "Tannbachstraße Süd" - Textteil
Anlage 3: Bebauungsplan "Tannbachstraße Süd" - Begründung
Anlage 4: Bebauungsplan "Tannbachstraße Süd" - Übersichtsbegehungen Artenschutz