

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	04.04.2023	öffentlich

Bebauungsplan "Michelauer Mühlenwiesen" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet „Michelauer Mühlenwiesen“ in Rudersberg-Michelau wird auf der Grundlage der Abgrenzungskarte vom 04.04.2023 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).
5. Der vorgelegten Planung von Frau Simone Weingärtner wird zugestimmt.
6. Für die Umsetzung des Kleinkindbereiches wird das Einvernehmen der Gemeinde hergestellt und der Baubeschluss gefasst. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Baugesuch zu stellen.

Sachverhalt

Die Michelauer Ölmühle gehört bereits jetzt zu den touristischen Attraktionen in der Gemeinde Rudersberg. Neben der Ölmühle als Highlight an sich, sind die strategisch günstige Lage an Rad- und Wanderwegen sowie der Anschluss an ÖPNV und die Schwäbische Waldbahn optimaler Ausgangspunkt für weitere touristische Aktivitäten. Es liegt somit nahe, dieses Potential für die Gemeinde Rudersberg zu nutzen, um sich touristisch erfolgreich in der Region Stuttgart und dem Schwäbischen Wald zu etablieren.

Vor diesem Hintergrund haben sich der Gemeinderat in seinen Sitzungen 29.06.2021 (siehe Vorlage Nr. 2355/2021) und am 21.09.2021 (siehe Vorlage Nr. 2419/2021) und der Ortschaftsrat Schlechtbach in seinen Sitzungen vom 09.06.2021 und 08.09.2021 sowie in einer gemeinsamen Sitzung von Gemeinderat und Ortschaftsrat am 18.09.2021 mit der Weiterentwicklung des Bereiches bei der Ölmühle befasst.

Mit der Erstellung einer Entwurfsplanung wurde Frau Simone Weingärtner, Garten- und Freiraumplanung aus Michelau beauftragt. Die Entwurfsplanung sieht insbesondere Erweiterungsmöglichkeiten sowie neue Nutzungsmöglichkeiten in den Bereichen

- Mühlenkiosk
- Spielplatz
- Blumenwiese mit Picknickinseln

vor. In drei Informationsveranstaltungen am 11.10.2021, 21.10.2021 und 07.08.2022 wurden die Bürgerinnen und Bürger an den Planungen beteiligt. Im Zeitraum von September 2021 bis Oktober 2022 gingen ca. 30 Bürgermeldungen mit Vorschlägen/Kritiken zum Projekt ein. In der Sitzung des Ortschaftsrates vom 07.09.2022 wurde ein überarbeiteter Entwurf der Planung vorgestellt. Der Ortschaftsrat hat sich für die vorgelegte Planung und für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen. Die Planung wurde nach der Sitzung des Ortschaftsrates nochmals aktualisiert. So wurden noch Anregungen aus der Bürgerschaft und des Ortschaftsrates eingearbeitet, insbesondere mit Blick auf die Parkplatzsituation. Die aktualisierte Planung mit Erläuterungsbericht ist als Anlage 10 bis 13 beigefügt.

Für die Realisierung der geplanten Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bereits in seiner Sitzung am 29.06.2021 hat der Gemeinderat beschlossen ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Rahmenbedingungen sollten vorab jedoch über eine Gesamtplanung definiert werden. Nach den o.g. Beratungen in den Gremien sowie der durchgeführten Bürgerbeteiligung liegt nun eine entsprechende Gesamtplanung vor.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird daher im zweistufigen Regelverfahren erfolgen. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Eingriffe in die Schutzgüter werden bilanziert und sind auszugleichen. Die Belange des Artenschutzes wurden in gesonderten Gutachten bereits ermittelt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die historische Ölmühle, ein Mühlenkiosk, das Dorfgemeinschaftshaus und das Klärwerk mit Regenüberlaufbecken. Bei den Freiflächen

handelt es sich weitestgehend um Grünland.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche und als Versorgungsfläche dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich jedoch um landwirtschaftliche Flächen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet derzeit nicht überplant.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sollte an der nun vorliegenden Planung zur Weiterentwicklung des Bereichs an der Ölmühle festgehalten und ein entsprechender Bebauungsplan „Michelauer Mühlenwiesen“ aufgestellt werden.

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet liegt westlich des Teilorts Michelau zwischen Wieslauf und der Wieslauftalbahn. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 177, 179, 180, 185, 197, 200, 201 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 171, 178, 188, 202 und 205. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,7 ha.

Da es sich um ein kommunales Vorhaben handelt, sind die Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Das Gelände der historischen Ölmühle und des bestehenden Mühlenkiosk wird als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Zulässig sind in erster Linie die bereits vorhandenen Nutzungen sowie Erweiterungsmöglichkeiten. Die der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen wie z.B. Sanitärgebäude, Spielgeräte oder Fahrradstellplätze sind allgemein auf der Fläche zulässig.

Für die Besucher des Mühlenkiosk und der Freizeitflächen ist auf dem Flurstück Nr. 185 ein Parkplatz geplant. Die Fläche wird ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt. Um Versiegelungen innerhalb des Plangebiets gering zu halten, ist der Parkplatz als Schotterraum anzulegen. Durch die Verlagerung der Parkmöglichkeiten auf das Flurstück Nr. 185 gelingt es den Verkehr im Areal zu reduzieren. Das gesamte Mühlenareal kann damit weitestgehend autofrei gehalten und „wildes Parken“ vermieden werden.

Das bestehende Dorfgemeinschaftshaus wird durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (BGF) gesichert. Zulässig sind die bereits bestehenden Anlagen und Nutzungen.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden für Hauptgebäude Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe gemacht. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechen der geplanten Nutzungen und der abgeleiteten Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ Spielgeräte, Sitzgelegenheiten u.ä. zulässig.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Michelauer Mühlenwiesen“ des Ingenieurbüros Käser vom 04.04.2023 wurde die vorliegende Planung berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Grünlandbewertung, Erfassung der Höhlenbäume, das Tierökologische Gutachten und die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse wurden bereits durchgeführt. Die Betroffenheit des Flurstücks Nr. 185 wird derzeit untersucht. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird entsprechend § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt.

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.

Beabsichtigt ist, den geplanten Kleinkindbereich möglichst zeitnah noch in diesem Jahr zu realisieren. Seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wurde bereits signalisiert, dass mit dem Kleinkindspielbereich parallel zum Bauleitplanverfahren begonnen werden kann. Ein entsprechendes Baugesuch ist jedoch zu stellen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb in der Sitzung des Gemeinderats das Einvernehmen herzustellen und den Baubeschluss für den Kleinkindbereich zu fassen.

Ein Förderantrag zur Teilnahme am Wettbewerb zur Kofinanzierung 2024 des Landschaftsparks Region Stuttgart wird seitens der Gemeinde gestellt.

Anlage/n:

- 01 - BPL_Michelauer Mühlenwiese_Textteil
- 02 - BPL_Michelauer Mühlenwiese_Lageplan_M1000_A3
- 03 - BPL_Michelauer Mühlenwiese_Begründung
- 04 - 1348_Oelmuehle_Artenschutz
- 05 - 1348_Oehlmuehle_Fauna
- 06 - 1348_Oehlmuehle_Gruenland
- 07 - 1348_Oehlmuehle_Hoehlenbaeume
- 08 - MB_Bodenschutz_bei_Baumaßnahmen_01-7
- 09 - MB_Heimische_Gehölze-3
- 10 - Deckblatt Michelauer Mühlenwiesen
- 11 - Ideenskizze Michelauer Mühlenwiesen
- 12 - Parkplätze Michelauer Mühlenwiesen
- 13 - Ölmühle_ErlText für GR_2023-03-23v