

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	05.03.2024			
Gemeinderat	öffentlich	19.03.2024			

Betreff:

- Bebauungsplan "Pferchäcker", Gemarkung Lienzingen
- - Umstellung des Bebauungsplanverfahrens in das Regelverfahren
- - Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- - Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- - Entwurfs- und Offenlagebeschluss

DIESE SITZUNGSVORLAGE IST ZUNÄCHST - FÜR DIE SITZUNG DES AUSSCHUSSES - NICHTÖFFENTLICH.

Beschlussvorschlag (als Empfehlung an den Gemeinderat):

1. Der Gemeinderat beschließt die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens in das Regelverfahren nach §§ 1ff Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt über deren Aufnahme bzw. Nichtaufnahme gemäß der Abwägungsempfehlung vom 06.12.2023 (Anlage 1).
3. Der Gemeinderat beschließt als Umgriff für den Bebauungsplan „Pferchäcker“ den in der Sitzungsvorlage dargestellten erweiterten Geltungsbereich.
4. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Pferchäcker“, Gemarkung Lienzingen bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und dem Textteil mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (Anlage 3) alle mit Stand vom 06.12.2023 sowie den Entwurf der Begründung, Stand 06.12.2023 (Anlagen 4) mit dem Entwurf des Umweltberichts, Stand 21.12.2023.
5. Der Gemeinderat beschließt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach Vorliegen aller unterzeichneten Kostentragungsvereinbarungen durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsempfehlung (Stand 06.12.2023)

Anlage 2: Entwurf Planzeichnung (Stand: 06.12.2023)

Anlage 3: Entwurf textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 06.12.2023)

Anlage 4: Entwurf der Begründung (Stand 06.12.2023) mit folgenden Anlagen

– Fachbeitrag Verkehr, Stand 10.02.2022

– Fachbeitrag Schall, Stand 18.02.2022

– Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung 2020

– Artenschutzrechtliches Maßnahmen – und Pflegekonzept 02/2022

– Geotechnisches Gutachten, Stand 12.02.2021

Anlage 5: Entwurf Umweltbericht vom 21.12.2023

Die vorstehenden fünf Anlagen zur Begründung sind in der ausgedruckten Sitzungsvorlage 044/2024 nicht enthalten, können jedoch digital über das Ratsinformationssystem der Stadt Mühlacker (<https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/politik/ratsinformationssystem.php>) - hier unter dem jeweiligen Sitzungsdatum - eingesehen werden. Die Fachbeiträge Verkehr und Schall sind zudem als Anlagen der ausgedruckten Sitzungsvorlage 043/2024 beigefügt.

Sachdarstellung:

a) Umstellung des Bebauungsplanverfahrens / weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgte mit Sitzungsvorlage 099/2019 am 24.06.2019. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist der § 13b BauGB nicht mehr anwendbar. Der § 13b BauGB sah Verfahrenserleichterungen vor. So hätte auf eine frühzeitige Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts samt Eingriff- und Ausgleichbilanzierung (ökologischer Ausgleich) verzichtet werden können. Ebenso hätte der Flächennutzungsplan ohne ein eigenständiges Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angepasst werden können.

Eine frühzeitige Beteiligung wurde trotz der Möglichkeit, auf diese zu verzichten, im Oktober 2019 durchgeführt. In diesem Zuge fand am 10.10.2019 in der Turn- und Festhalle Lienzingen auch eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf Basis der kleineren Variante (siehe unten), deren Plangebietsgrenze der Darstellung für geplante Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Mit der Sitzungsvorlage 064/2020 wurde beschlossen das Gebiet das Plangebiet im Norden um einen Straßenzug zu erweitern.

Planstand zur frühzeitigen Beteiligung



Aktueller Planstand (siehe Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, Kap. 5 Städtebauliche Konzeption)



Angedacht war die nördliche, vom wirksamen FNP abweichende Plangebietserweiterung, auf Grundlage von § 13b BauGB nach dem Bebauungsplan Satzungsbeschluss, im FNP anzupassen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Mit der Sitzungsvorlage 245/2023 wurde daher die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 "Wohnbaufläche Pferchäcker" in Mühlacker – Lienzingen beschlossen. Weiterhin wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht mit der Bilanzierung des erforderlichen Kompensationsbedarfs (Ökologischer Ausgleich) erstellt und liegt der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs bei.

Weitere Schritte

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 1ff BauGB fortgeführt. Da auf eine frühzeitige Beteiligung nicht verzichtet wurde (Ergebnisse siehe nachfolgende Abschnitte c & b), kann bei entsprechender Beschlussfassung im Rahmen dieser Sitzungsvorlage, die Entwurfsoffenlage durchgeführt werden. Neben der formalen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Planoffenlage im Rathaus Mühlacker, Stadtteilrathaus Lienzungen und Internet, soll ergänzend auch zu einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeladen, bei der über den aktuellen Sachstand des Baugebiets informiert wird.

Kostentragung der Baugebietsentwicklung

Die Baugebietsentwicklung erfolgt im Zuge einer freiwilligen Umlegung und baulichen Erschließung durch einen Erschließungsträger. Voraussetzung bei diesem Modell ist, dass die Eigentümer im Gebiet der Umlegung zustimmen und die Kostentragung für die Gebietserschließung übernehmen. Im Gegenzug erhalten die Eigentümer nach Abschluss des Verfahrens vollerschlossenes Bauland und damit eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung ihrer Grundstücke. Wer die Kosten für die Baulanderschließung nicht übernehmen möchte oder nicht in der Lage ist diese vorzufinanzieren oder kein Interesse an Bauland hat (Stichwort Bauverpflichtung), kann seine Grundstücke an die Stadt abgeben.

Aktuell sind die Kostentragungsvereinbarungen mit den Eigentümern noch nicht geschlossen. Diese werden kurzfristig geschlossen, wenn von allen Eigentümern die Zusagen vorliegen, diese zu unterzeichnen. Einzelne Zusagen fehlen noch, nach Information der Verwaltung wird jedoch die Baugebietsentwicklung von allen Eigentümern grundsätzlich befürwortet.

Vor diesem Hintergrund wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erst nach Vorliegen der unterzeichneten Kostentragungsvereinbarungen durchgeführt.

Wenn der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf wie im Beschlussvorschlag empfohlen billigt, kann das den Eigentümern und allgemein der Öffentlichkeit das Signal senden, dass die Stadt gewillt ist die Wohnbauentwicklung jetzt voranzutreiben. Ebenso könnte der vom Gemeinderat gebilligte Planentwurf (Anlagen dieser Sitzungsvorlage 044/2024) im Ratsinformationssystem bereits eingesehen werden, auch wenn nicht umgehend die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird. Möglicherweise könnte dies den noch zögerlichen Eigentümern helfen den Kostentragungsvereinbarungen zuzustimmen.

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden während des Beteiligungszeitraums sechs Stellungnahmen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen können samt Abwägungsvorschlag der Verwaltung der Anlage 1 entnommen werden.

Im Wesentlichen konzentrierten sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

1. Mehrbelastung der Raithstraße durch das Neubaugebiet
2. Öffnung der Schützingen Straße zur Entlastung der Raithstraße
3. Nördliche Anbindung des Neubaugebietes an die L 1134

c) Anregungen aus der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.10.2019. Alle eingegangenen Stellungnahmen können samt Abwägungsvorschlag der Verwaltung der Anlage 1 entnommen werden.

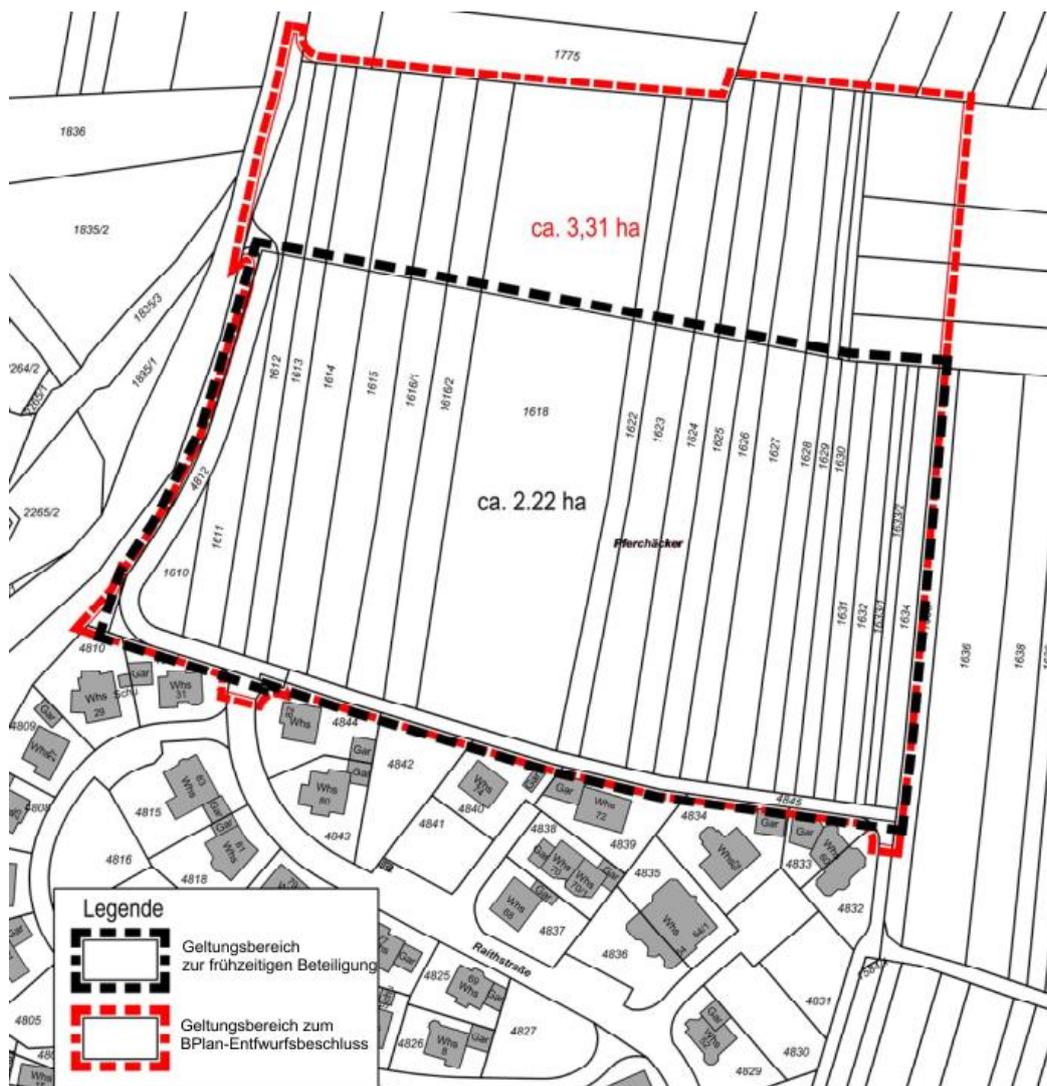
d) Änderung des Geltungsbereichs / Fortschreibung Gestaltungsplan (städtebaulicher Entwurf)

Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss bezog sich auf die Abgrenzung der kleinen Variante. In der Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2020 wurde beschlossen das Baugebiet in der aufgezeigten größeren Variante weiterzuverfolgen. Der Gestaltungsplan wurde seither geringfügig verändert. Die städtebauliche Grundstruktur ist im Wesentlichen die gleiche geblieben. Folgende Optimierungen wurden vorgenommen: Straßenräume (Straßenquerschnitte, Gehwegbreiten, Kurvenradien, Vorgartenbegrünung), Lage der Gebäude auf den Grundstücken; Ergänzung einer Ortsrandeingrünung im Osten.

Aufgrund der Gebietsvergrößerung ist ein Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pferchäcker“ erforderlich.

Der neue Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Der neue Geltungsbereich wird im Norden und Osten zur freien Agrarlandschaft hin durch den neu zu erstellenden Wirtschaftsweg, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Böschungsoberkante östlich der Schützinger Straße (Hohlweg). Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Ortsrandbebauung an.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des neuen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pferchäcker“, Gemarkung Lienzingen:



1332 (TF)	1610	1611	1612	1613	1614	1615
1616/1	1616/2	1618	1622	1623	1624	1625
1626	1627	1628	1629	1630	1631	1632
1633/1	1633/2	1634	1761 (TF)	1762 (TF)	1763 (TF)	1764 (TF)
1777 (TF)	1837 (TF)	4812	4813 (TF)	4845 (TF)		

e) Planinhalte des Bebauungsplan-Entwurfs

Im Plangebiet sollen ca. 61 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Für die von Norden erschlossenen Grundstücke wird eine flächensparsame Doppelhausbebauung festgesetzt.

Es werden max. zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 6,50m sowie Satteldach mit 30°-40° festgesetzt.

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt über die planerische Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie weiteren Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung und ist an das südlich angrenzende Wohngebiet angelehnt. Pro freistehendes Einfamilienhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Das Plangebiet wird über die Raithstraße an den südlich angrenzenden Siedlungskörper angeschlossen. Im Nordwesten des Plangebietes sieht der Bebauungsplan einen Erschließungsansatz vor. Im Bebauungsplan wird somit die Möglichkeit das Plangebiet an das westliche Wegesystem anzubinden berücksichtigt. Eine nördliche Zu- und Abfahrt über das bestehende Wegesystem ist somit analog zur Vorderen Raith (wo diese Möglichkeit aktuell auch besteht) dem Grunde nach möglich - sofern keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen getroffen werden, die dies ausschließen. Hierüber wird jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren entschieden. Mittelfristig soll das Plangebiet eine leistungsfähige Nordanbindung an die L 1134 erhalten. Hierbei soll die Zaisersweiherstraße (L1134) im nördlichen Verlauf begradigt werden (Baumaßnahme des Landes) und von diesem begradigten Teilstück eine direkte Zufahrt zum Plangebiet hergestellt werden.

Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung der Grundstücke über eine Ringstraße die zum Teil mit begleitenden Gehwegen und zum Teil als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Die Erschließung der nördlich des neuen Gebiets beginnenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch einen neuen, das Plangebiet einrahmenden, landwirtschaftlichen Weg mit 4,00 m Breite bewerkstelligt.

Die vom Ortskern kommende Fußwegeverbindung wird über den Spielplatz in das Gebiet Pferchäcker fortgeführt und verläuft mittig im Gebiet in Süd-Nord-Richtung bis in die freie Landschaft.

Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote zur Erreichung eines qualitätvollen Übergangs zur Landschaft (Gebietseingrünung) sowie eine Durchgrünung des Gebiets festgesetzt.

f) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat,

- die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens in das Regelverfahren nach §§ 1ff Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen;
- den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Pferchäcker“ eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 Abwägungsempfehlung zu fassen;
- als Umgriff für den Bebauungsplan „Pferchäcker“ den in der Sitzungsvorlage dargestellten erweiterten Geltungsbereich zu beschließen;

- den Bebauungsplanentwurf „Pferchäcker“, Gemarkung Lienzingen bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2) und textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (Anlage 3) sowie den Entwurf der Begründung (Anlagen 4) und den Entwurf des Umweltberichts (Anlage 5) zu billigen;
- die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, wenn alle unterzeichneten Kostentragungsvereinbarungen vorliegen.

Siegmund

Bisheriges Verfahren / Sitzungsvorlagen

UTA	05.12.2016	294/2016	Vorstellung Vorentwurf
GR	23.07.2018	274/2018	Vergabe der Erschließungsträgerschaft
GR	23.10.2018	344/2018	Rahmenbedingungen der Umlegungen
GR	04.06.2019	142/2019	Antrag CDU – Erschließung Pferchäcker
UTA	24.06.2019	099/2019	Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Pferchäcker
UTA	04.02.2020	001/2020	Baugebiet Pferchäcker – Information über Entwicklungsmöglichkeiten
UTA	19.05.2020	059/2020	Bebauungsplan Pferchäcker - Sachstand
GR	29.09.2020	064/2020	Baugebiet Pferchäcker – Ergebnisse der Verkehrs- und Schalluntersuchung sowie Beschluss über die weitere Entwicklung des Gebiets
GR	28.02.2023	046/2023	Baugebiet "Pferchäcker" in Lienzingen Lage der Baufenster und Festsetzung zu Einfriedungen, Antrag
GA	20.02.2024	245/2023	Flächennutzungsplan (FNP) 2025 Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim -8. Änderung "Wohnbaufläche Pferchäcker" in Mühlacker – Lienzingen - Aufstellung und frühzeitige Beteiligung

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Versiegelung einerseits; andererseits Gehölzpflanzungen auf bisher lediglich als Ackerland genutzter Flächen.