

Federführung: Bauamt	Datum: 27.01.2023
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 621.41:Eisenbahnstraße - 1.

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	07.02.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

1. Änderung des Bebauungsplans Eisenbahnstraße - Satzungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und den Deckblattentwurf vom 26.10.2022 gebilligt.

Die Offenlage erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 10.11.2022 im Zeitraum vom 10.11. bis 22.12.2022 sowohl im Rathaus, als auch auf der Homepage der Gemeinde. Während dieser Auslegungsfrist ging eine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per E-Mail vom 15.12.2022. Das Landratsamt Ludwigsburg bat um Fristverlängerung, welche gewährt wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Übersicht zusammengefasst und wurden von der Verwaltung kommentiert. Hinweise und Bedenken, die unmittelbar das Baugesuch selbst betreffen, sollen im Rahmen der Behandlung des Baugesuchs in einem separaten Tagesordnungspunkt besprochen werden.

Die Geruchsausbreitungsrechnung der iMA Richter & Röckle vom 18.10.2022 konnte zeigen, dass aufgrund einer Änderung (Halbierung) des tierartspezifischen Faktors und einer genaueren Modellierung keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Wohnbebauung bestehen. Aufgrund der geäußerten Bedenken bezüglich etwaiger Konflikte zwischen genehmigtem landwirtschaftlichem Betrieb und einer intensivierten Wohnnutzung, wurde die Berechnungsgrundlage von ursprünglich 15 auf 16 Großvieheinheiten erhöht. Die Neuberechnung vom 26.01.2023 ergab zwar einen Anstieg der zu erwartenden Geruchsimmissionen, allerdings weiterhin unterhalb des relevanten Beurteilungswertes für Wohngebiete. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht also aus juristischer Sicht nicht (mehr).

Das Landratsamt hat zurecht darauf hingewiesen, dass eine qualifizierte Überplanung des Baugrundstücks die aus baurechtlicher Sicht zu bevorzugende Planungsalternative gewesen wäre – statt der teilweisen Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans. Die Gemeinde hat sich jedoch bewusst gegen ein vermutlich zweijähriges Bauleitverfahren mit ungewissem Fortschritt ausgesprochen, da die von der Bundespolitik immer wieder angekündigten Verfahrensvereinfachungen in der Bauleitplanung leider bislang nicht umgesetzt wurden.

Der Gemeinde wurde von einer ortsverbundenen Bauherrenschaft ein „gefälliges“ Baugesuch eines ambitionierten Planers für die Errichtung von 9 Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft vorgelegt, mit dem die Fläche eines brachliegenden Gärtnereibetriebs wieder nutzbar gemacht werden soll. Das Grundstück ist zentral gelegen und bereits voll erschlossen. Das Bauprojekt orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend an den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden qualifizierten Bebauungsplans. Das vorgesehene Angebot an Pkw-Stellplätzen übersteigt die Forderung der Hemminger Stellplatzsatzungen, wobei möglichst wenig Grundstücksfläche durch oberirdische Parkplätze beansprucht wird. Bei der Gestaltung der Baukörper, als auch des Außenbereichs, wurde auf die exponierte Lage des Grundstücks, aber ebenso auf die Einbindung in die Umgebungsbebauung großer Wert gelegt. – Die Entscheidung für eine Überplanung des Baugrundstücks hätte mit großer Wahrscheinlichkeit zu jahrelangen Verzögerungen in der Bereitstellung neuen Wohnraums und schlimmstenfalls zu einer weiteren spekulativen Grundstücksveräußerung geführt.

Aus Sicht der Verwaltung war der Verzicht auf eine Überplanung deshalb der richtige Weg. In einem zukünftigen Bauleitverfahren kann das Grundstück weiterhin berücksichtigt werden, insbesondere dann, wenn eine Entwicklung bezüglich der genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen absehbar ist. Derzeit steht eine rasche Entwicklung des Innenbereichs und eine Forcierung des Wohnungsbaus im Fokus, auch um eine weitere Versiegelung von Außenbereichsflächen (§ 13 b BauGB) nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Offenlage, wie auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat gezeigt, dass keine schwerwiegenden Bedenken gegen die teilweise Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ sprechen. Eine Abwägung zwischen verschiedenen Alternativen oder die Wertung von Einwendungen ist deshalb nicht erforderlich. Aus formalen Gründen wird die generelle Alternative zur Aufhebung des geltenden Bebauungsplans jedoch mit in den Beschlussvorschlag mit aufgenommen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung, einschließlich der Hinweise der Verwaltung, zur Kenntnis zu nehmen sowie die Bebauungsplanänderung als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Empfehlung für eine qualifizierte Überplanung des Flurstücks Nr. 2721/13 zum jetzigen Zeitpunkt zurückzuweisen.
2. die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, bestehend aus dem Deckblatt vom 26.10.2022 und der Begründung vom 28.10.2022, nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung.
3. den Beschluss im folgenden Amtsblatt ortsüblich bekannt zu machen und ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

Laufende Aufwendungen der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

GR 08.11.2022, Vorlage Nr. 182/2022 (1. Änderung „Eisenbahnstraße“ – Aufstellung/Entwurf)
GR 13.09.2022 nö, Vorlage Nr. 13.09.2022 (1. Änderung „Eisenbahnstraße“ - Vorberatung)
GR 26.07.2022, Vorlage Nr. 126/2022 (Vorstellung Entwurf Eisenbahnstraße 2/1-2/3)

Anlagenverzeichnis:

Übersicht der Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag vom 30.01.2023

Satzungsentwurf

Deckblatt zur Bebauungsplanänderung vom 26.10.2022

Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 28.10.2022

Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung in der Fassung vom 26.01.2023

Stellungnahme der WEG vom 15.08.2022