

Bebauungsplan "Äußere Bündt", Bad Dür rheim-Unterbaldingen Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Drucksache Nr. 4799/2024, Aktenzeichen:
Gemeinderat am 21.03.2024, öffentlich zur Beschlussfassung

Federführender Fachbereich:
Federführender Kundenbereich: Bauwesen
Beteiligte Fachbereiche:

Anlagen:7

Sachverhalt:

Anlass der Planaufstellung

Durch das Bebauungsplanverfahren soll die im Südosten des Stadtteils Unterbaldingen gelegene, im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche „Äußere Bündt“ als Wohngebiet entwickelt werden, um ein Angebot von Wohnbauflächen zu schaffen und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Unterbaldingen nachzukommen.

Stand des Verfahrens

Der Gemeinderat hat im November 2021 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst und den städtebaulichen Entwurf beraten. Zwischenzeitlich kam es im Zuge der Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu mehreren Änderungen der Gebietsabgrenzung. Nachdem eine Einbeziehung der Grundstücke Flst.468 in Nordwesten und Flst.488 im Südosten von Eigentümerseite nicht gewünscht war, wurden diese Flächen nunmehr aus dem Plangebiet herausgenommen. Die Planungen des Baugebietes (Straßenführung, Flächenzuschnitte etc.) wurden entsprechend angepasst.

Der Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens war mit der Absicht verbunden, die Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durch „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchzuführen, womit verschiedene Verfahrenserleichterungen genutzt werden sollen (insbes. Vereinfachte Umweltprüfung, Verzicht auf den Eingriffsausgleich, Verzicht auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren, Absehen vom Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan).

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde § 13b Baugesetzbuch für unionsrechtswidrig erklärt. Daher musste die in der Sitzung am 26.07.2023 geplante Beratung des Bebauungsplans im Gemeinderat kurzfristig von der Tagesordnung genommen werden. Aufgrund anhaltender Unsicherheiten und Verfahrensfragen war eine Beratung bis Ende 2023 nicht mehr möglich.

Mit der jüngsten Änderung des Baugesetzbuchs vom 20.12.2023 wurde § 13b BauGB gestrichen. Gleichzeitig wurde mit dem neuen § 215a BauGB eine Reparaturklausel eingeführt, um sowohl für bereits abgeschlossene als auch für noch laufende Verfahren Rechtsklarheit zu schaffen. Danach können laufende § 13b-Verfahren nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Mit der Neuregelung wird für den Bebauungsplan „Äußere Bündt“ ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Kompensationsbilanz erforderlich und die Eingriffe sind auszugleichen. Im Übrigen können die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens weiterhin genutzt werden – also der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Wesentliche Planinhalte und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,05 ha (10.533 qm).

Bei der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorrangig für typische Ein- und Zweifamilienhäuser, können nach aktueller Planung ca. 14 Baugrundstücke entstehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 455 m² und 693 m², bei einer durchschnittlichen Größe von 568 m².

Das Baugebiet ist entsprechend der Nachfragesituation als typisches Wohngebiet für freistehende Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise ausgelegt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse, darüber hinaus ermöglichen die Höhenfestsetzungen eine Nutzung des Dachgeschosses (kein Vollgeschoss).

Durch die vorgegebene Bauweise werden die Gebäudeformen auf maximal 25 m Länge begrenzt, womit einerseits die kleinteilige Baustruktur des Planumfeldes aufgenommen wird, und auf der anderen Seite auch Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau von Mehrparteienhäusern kleinerer Größe geschaffen werden sollen. Um diesbezüglich unverträgliche und überdimensionierte Entwicklungen auszuschließen, wird (neben der Beschränkung der Geschosszahl und der Gebäudelänge) die Anzahl der Wohnungen auf maximal 1 Wohnung pro 250 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Im neuen Baugebiet sollen neben traditionellen Sattel- und Walmdächern auch die gängigen Dachformen wie Pultdächer, Flachdächer und Zeltdächer ermöglicht werden, um auch moderne Bauformen zu ermöglichen und der zeitgemäßen Architektur Rechnung zu tragen.

Die Verkehrszufahrt zum Baugebiet „Äußere Bündt“ erfolgt über die bereits vorgesehene Einmündung am Bachweg. Die Innere Erschließung des neuen Baugebietes ist über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptachse und eine südlich angehängte, untergeordnete Ringstraße geplant. Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Osten, wird im Bereich des Ausbauendes ein Straßenansatz für eine Erweiterung mit Ringschluss an die Burgstraße / Weiherstraße vorgesehen. Ebenso wird im Süden ein Straßenansatz für eine zukünftige Anbindung über das Gewerbegebiet „Im Hochen“ an die Straße „Zur Flughalle“ berücksichtigt.

Der Straßenquerschnitt im geplanten Wohngebiet ist mit einer Breite von 6,0 m in der Hauptachse sowie 6,0 bzw. 5,0 m in der untergeordneten Ringstraße vorgesehen. Die geplante Straßenführung bietet gute Voraussetzungen für die technische Erschließung (Ringleitungen) und die verkehrlichen Anforderungen von Versorgungsfahrzeugen wie Abfallwirtschaft oder Schneeräumung, für welche eine Durchfahrt ohne Wendemanöver gewährleistet ist.

Immissionsschutz A81

Aufgrund der nahe gelegenen BAB 81 wurden die Verkehrsräusche untersucht, die auf das Plangebiet einwirken. Dabei wurde die bestehende Schallschutzwand entlang der BAB in der Untersuchung berücksichtigt.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Süd (Anlage 6) ist das Plangebiet dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen. Da die im Lärmpegelbereich II erforderlichen Schalldämm-Werte der jeweiligen Außenbauteile bei Einhaltung der geltenden Energieeinsparverordnung sicher erreicht werden, ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Gebäude im Baugebiet.

Umweltbelange

Gegenstand des Planungsverfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz (Anlage 4). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Bebauungsplan „Äußere Bündt“ in Bad Dürkheim, Ortsteil Unterbaldingen, überplant überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland am Südostrand von Unterbaldingen. Das betroffene Grünland ist als mäßig artenreiche Fettwiese mittlerer Nutzungsintensität einzustufen. Der südwestliche überplante Gehölzbestand aus Nadel-, Laub- und Obstbäumen wird als Freizeit-, Gartenfläche und zur Hühnerhaltung genutzt. Aufgrund der geringen Habitatausstattung und der bestehenden Nutzungen sind die zu betrachtenden Schutzgüter gering bis mittel betroffen.

Minimierungsmaßnahmen in Form verschiedener Begrünungsvorgaben minimieren die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Landschaftsbild. Das Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe vermeidet größere Auswirkungen auf das lokale Klima.

Streng (Fledermäuse) und besonders (Vögel) geschützte Arten nutzen das Vorhabensgebiet als Nahrungshabitat und Leitlinie. Für sie stehen Ausweichflächen in erreichbarer Nähe zur Verfügung, sodass bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu erwarten sind.

Aus den Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Biotope entsteht ein Defizit von rd. 140.000 Ökopunkten. Dieses wird anteilig der städtischen Ökokontomaßnahme „Extensivierung K5 BP Hohenbaden“ in Unterbaldingen zugeordnet.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB durch Auslegung der Entwurfsplanung über die Planaufstellung informiert. In den eingegangenen Stellungnahmen werden insbesondere Bedenken in Bezug auf die geplante Erschließung des Baugebietes über den Bachweg vorgebracht, daneben werden weitere Themen wie Immissionsschutz, Mehrfamilienhäuser und Hochwasserschutz angesprochen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungsvorlage (Anlage 7) zusammengestellt.

Dem Wunsch der Anlieger des Bachweges nach einer alternativen oder zusätzlichen Verkehrsanbindung kann kurzfristig nicht entsprochen werden. Eine zweite Zufahrt über die Föhrenstraße ist aus planungsrechtlichen, Eigentums- Finanzierungs- und erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen nicht in Betracht zu ziehen. Eine Verkehrsanbindung zum Gewerbegebiet ist nur im Zusammenhang mit einer zukünftigen Siedlungsentwicklung realistisch und sinnvoll umsetzbar und kann insofern nur als langfristige Perspektive in Aussicht gestellt werden. Ein Straßenansatz nach Süden ist hierfür eingeplant.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung des Büros SSW (Anlage 5) zeigt sich, dass das künftige Verkehrsaufkommen des Bachweges auch unter Berücksichtigung des neuen Baugebietes einen nach wie vor vergleichsweise moderaten Verkehrsbelastungswert aufweist. Es kann davon ausgegangen werden, dass das relevante Straßennetzsystem das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen insgesamt aufnehmen bzw. bewältigen kann, ohne dass es zu entsprechenden Beeinträchtigungen oder Störungen im Verkehrsablauf kommt.

Weiteres Verfahren

Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans wird die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen werden soweit möglich und erforderlich in der weiteren Planung berücksichtigt und dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Soweit im Zuge der Beteiligung keine wesentlichen Widersprüche und Verfahrensverzögerungen auftreten, kann von einem Abschluss und der Rechtskraft des Bebauungsplans in der zweiten Jahreshälfte ausgegangen werden.

Finanzielle Auswirkung:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?			Gibt es jährliche Folgekosten?		Gibt es eine Gegenfinanzierung?	
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Nein, aber evtl. Folgebeschlüsse.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, in Höhe von _____ €	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, in Höhe von _____ €

Klimarelevanzprüfung:

Handlungsfelder	Leitfrage	Auswirkungen
------------------------	------------------	---------------------

1	Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den Klimaschutz, bzw. die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	+	0	-
	Begründung:				
2	Energiewende	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	+	0	-
	Begründung:				
3	natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	+	0	-
	Begründung:				
4	Flächenverbrauch	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den Flächenverbrauch im Innen- und Außenbereich aus?	+	0	-
	Begründung:				
5	Biodiversität	Wie wirkt sich die Entscheidung auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen und deren Lebensräume aus?	+	0	-
	Begründung:				

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt:

1. dem Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2024 wird zugestimmt,
2. über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungsvorlage (Anlage 7) beschlossen,
3. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Beratungsergebnis:

einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>