Stadt Blaustein **Alb-Donau-Kreis**

Blaustein

Gemeinderat **Sitzung am 22.11.2022**

Vorlage Bauamt 126 /2022

☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich

Handlungsfeld Stadtentwicklung (einschl. Natur)

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	20.01.2015	nö	Grundstückserwerb	Zustimmung einstimmig
ATU	12.11.2019	ö	Vorberatung zum Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße", Ortsteil Markbronn	Vorberatung
OR Arnegg	27.11.2019	ö	Beratung zum Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße", Ortsteil Markbronn	Zustimmung
Gemeinderat	03.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss sowie frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und §4 Abs.1 BauGB	Zustimmung
Gemeinderat	08.11.2022	nö	Der GR stimmt der vereinbarten Nachzahlungsverpflichtung zu.	Zustimmung

II. Sachvortrag

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Markbronn besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Zur Deckung des Bedarfs ist am nördlichen Ortsrand von Markbronn die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.
Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den westlichen Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und den östlichen Teilbereich als geplante Wohnbaufläche dar.
Der östliche Teilbereich war Bestandteil des genehmigten Änderungsverfahren (Teiländerung 29.2) des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche. Diese Änderung des FNPs ist am 23.03.2019 in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan kann somit im östlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der westliche Teilbereich ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Auszug Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 84, 85, 86, 87, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 49 und 88 der Gemarkung Markbronn und weist eine Gesamtgröße von 21.210,4om² auf.

2. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Das Vorhabengebiet wird im Süden durch den bestehenden Ortsrand von Markbronn und im Norden und Osten von den beiden Kreisstraßen Pappelauer Straße (K7379) sowie der Dietinger Straße (K7380) eingefasst. Die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.
Im unmittelbar östlich der Dietinger Straße anschließenden Umfeld befinden sich soziale Einrichtungen wie Kindergarten und die Jugendorganisation Hütte Markbronn sowie die Mehrzweckhalle "Neidegghalle".
Das südlich angrenzende Gebiet ist geprägt durch eine homogene Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschoßigen Einfamilienhäusern mit Satteldachausprägung.
Das Plangebiet selbst weist weder bauliche Anlagen noch Gehölzstrukturen auf und wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche intensiv bewirtschaftet.

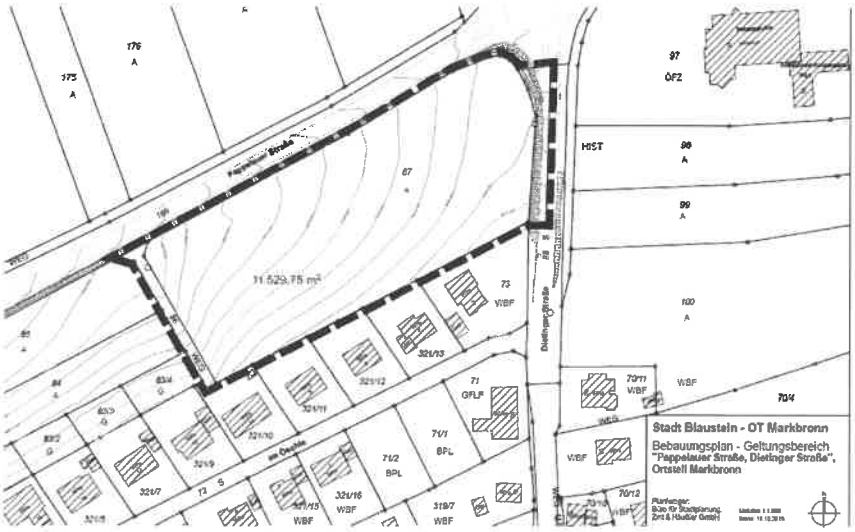
Die Topografie der Fläche weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m von Nordwesten nach Südosten auf.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Flurstücke 86 und 87 befinden sich im Eigentum der Stadt Blaustein. Die restliche Grundstücke befinden sich nicht im Besitz der Stadt.

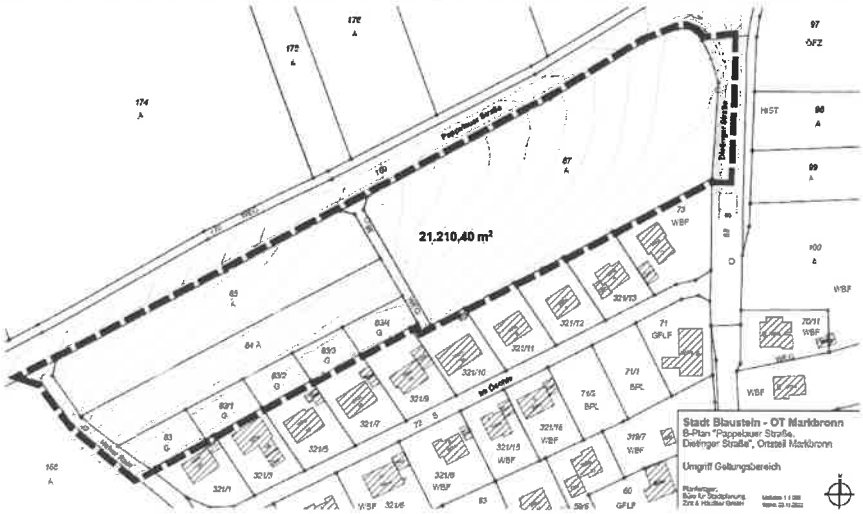
4. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Historie:
Am 3.12.2019 wurde der Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße" gemäß 3 2 Abs.1 i. V. m. mit § 13b BauGB aufgestellt. Der Umgriff beschränkte sich auf den östlichen Bereich, der sich im Besitz der Stadt befindet. Zur Nachzahlungsverpflichtung siehe SV 47/2022 vom 8.11.22.



Geltungsbereich Aufstellung 3.12.2019

Der jetzige Aufstellungsbeschluss umfasst auch die östlich gelegenen Grundstücke.



Geltungsbereich Aufstellung 22.11.2022

Innerhalb des Plangebietes ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes ist über eine von der Kreisstraße 7380 "Dietinger Straße" abzweigende Stichstraße geplant und einer optionalen Wendemöglichkeit, falls nur der östlich des Flurstücks 86 gelegene Teil realisiert wird.

Abb. Städtebauliches Konzept/ Rahmenplan

Im westlichen Teil ist abweichend zum Rahmenplan eine Bebauung beidseitig der Erschließungsstraße geplant.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
4271000 511000 51100000	413.000	371.440	10.000	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2023	-	-	-

	47.400			

Anmerkungen zur Finanzierung:
Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro für Stadtplanung Zint und Häußler für ein Honorar von 34.400 € Brutto beauftragt. Dies beinhaltet auch das Artenschutzgutachten und den informellen Umweltbericht. Für weitere Fachgutachten (Bodengutachten, Kampfmittelfreiheit, Lärmschutzgutachten) und die Bestandsvermessung fallen noch Kosten in Höhe von ca. 13.000€ an. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden unter der Stadt Blaustein und den weiteren Beteiligten entsprechend der eingebrachten Grundstücke aufgeteilt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

Verfasser

Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter

Waldemar Schulz
Amtsleiter
Finanzverwaltung

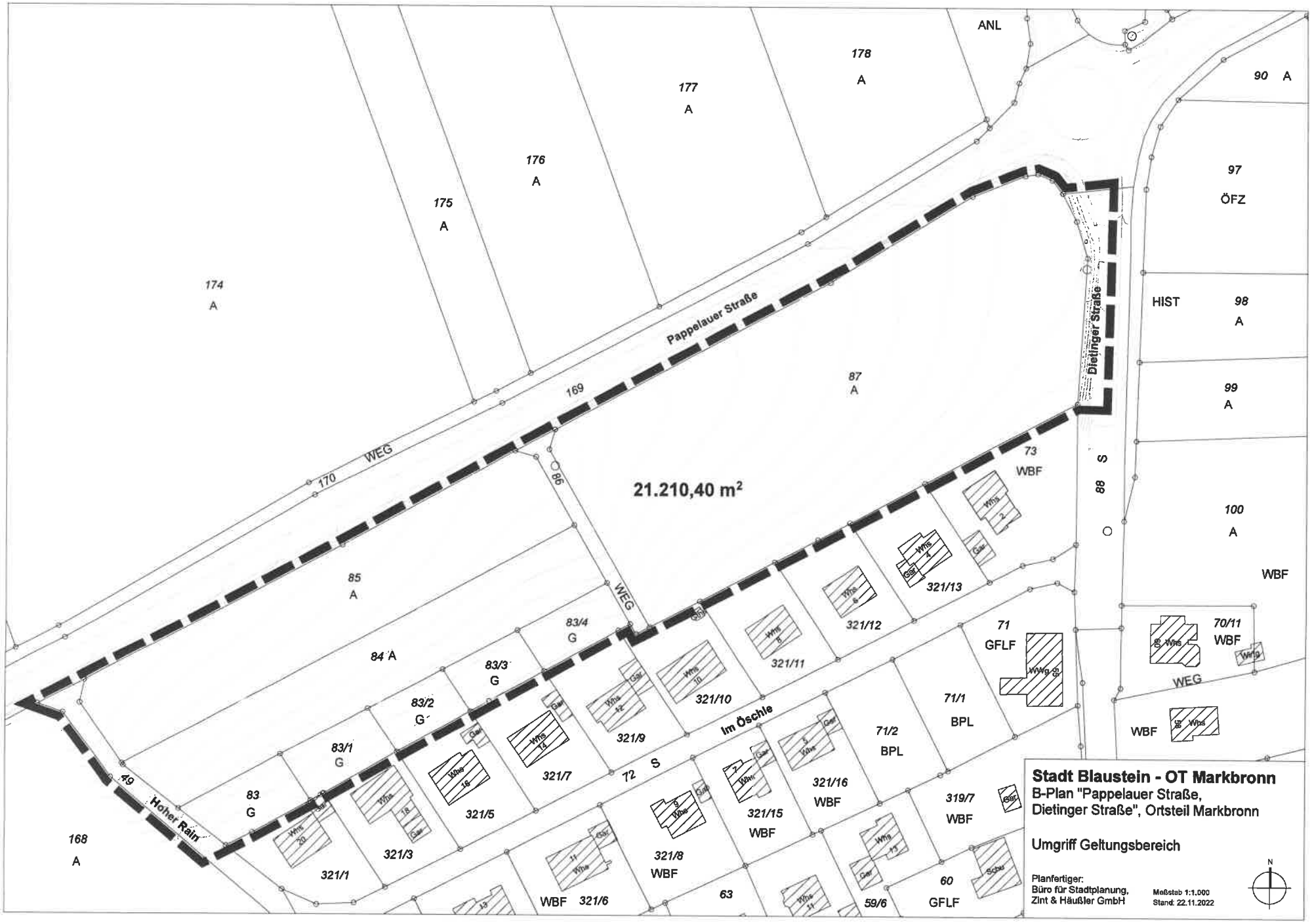
Alexander Rist
Erster Beigeordneter

Anlagen

1. Bebauungsplan, Stand 22.11.2022
   Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

   Umgriff des Geltungsbereichs vom 22.11.2022

2. Nachhaltigkeitscheck vom 22.11.2022



Stadt Blaustein - OT Markbronn
B-Plan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße", Ortsteil Markbronn

Umgriff Geltungsbereich

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

Maßstab 1:1.000
Stand: 22.11.2022

KOMMUNALE NACHHALTIGKEIT

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Nachhaltigkeitsstrategie Baden-Württemberg
Nachhaltigkeitsbüro der LUBW

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für den B-Plan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.
Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
		● ○	●	● ○	○ Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?			●	Durch Neubau Verbrauch von Baumaterialien und damit zusätzliche Treibhaus-Emissionen
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?		●	●	Kein Effekt auf den Ausbau regenerativer Energien, hemmend auf den sorgsamen Umgang mit Energie
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?			●	Flächeninanspruchnahme durch Baugebiet nach §13b BauGB
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?			●	Versiegelung von Fläche durch Neubauten
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	○			Bisherig landwirtschaftlich genutze Grünfläche ist in Zukunft auch Gartenfläche und bietet dadurch mehr Habitat.
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?		●		

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschafts-standort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?		●		
Arbeitsplatz-angebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?		●		
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?		●		
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?		●		
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?	●			Verkauf von Baugrundstücken generiert Einnahmen
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?		●		

Soziales und Gesellschaft

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Angebot von Einzel- und Doppelhäuser entsprechend des örtlichen Bedarfs
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:

Eine neue Bebauung im Außenbereich wirkt sich hemmend auf ökologische Belange aus, was dieser Nachhaltigkeitscheck erläutert. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit wird es höchstwahrscheinlich nur eine fördernde Wirkung im Bereich der biologischen Viellfalt geben, da die Artenvielfalt in Gärten im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen höher ist. Durch den Verkauf der Baugrundstücke ist eine fördernde Wirkung auf den kommunalen Haushalt gegeben.
Aufgrund der Grundstücksverkäufe ist eine positive Auswirkung auf das Wohnraumangebot zu erwarten.
Das Angebot von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Nachfrage vor Ort, trotzdem ist der Erwerb nur für die Gesellschaftsgruppen möglich, die sich den Bau eines Eigenheims noch leisten können. Auf alle anderen Bereiche hat das Projekt keinen Effekt.

Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold

Datum: 22.11.2022