

Öffentliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

Gemeinde Rottenacker, Alb-Donau-Kreis

Sachstand:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenacker hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2022 für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofrain II“, Gemarkung Rottenacker den Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenacker hat am 16.05.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofrain II“ in Rottenacker gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 (BauGB) öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich:

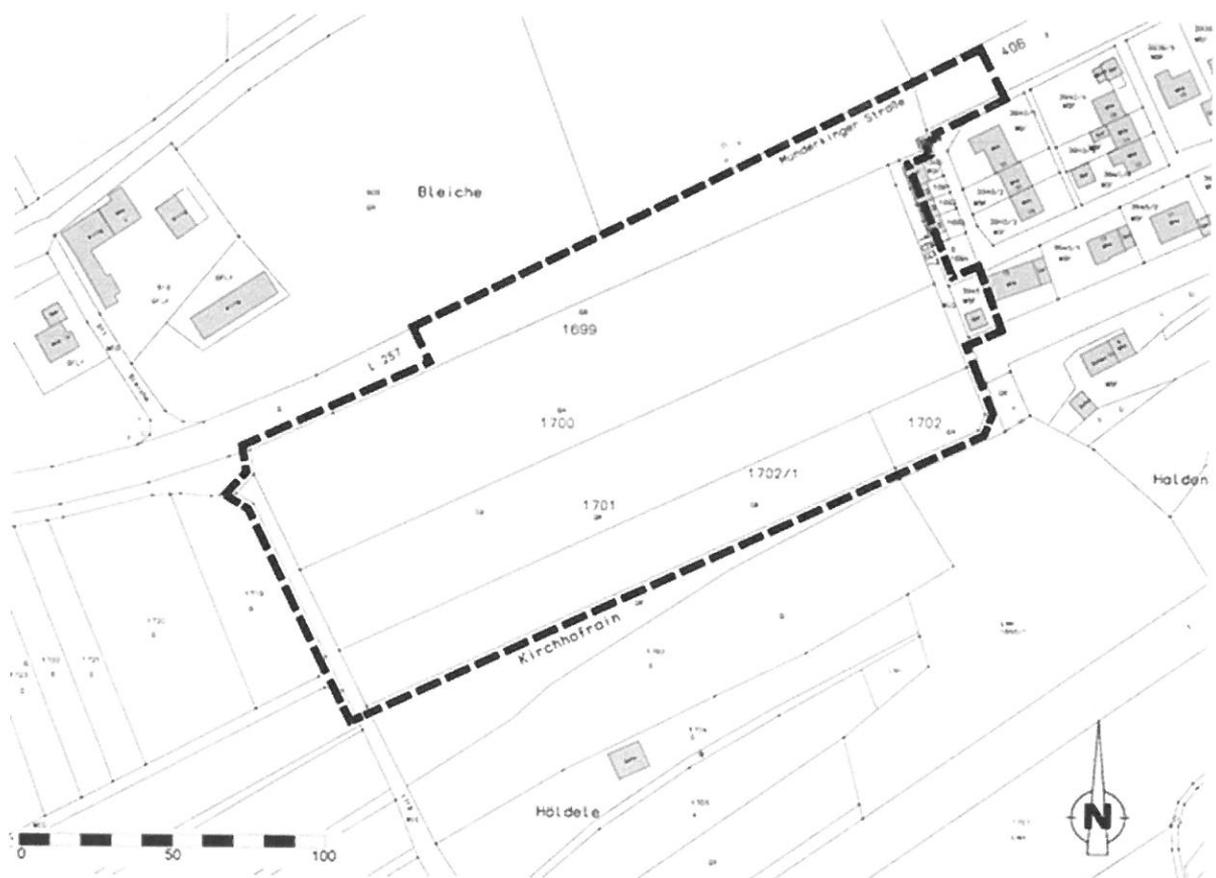
Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Rottenacker. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Norden verläuft die Munderkinger Straße, die L 257 und im Osten grenzt die bestehende Bebauung der Blumenstraße an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha mit den Flurstücken Nr. 1699, 1700, 1701, 1702/1, 1702 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 3945 sowie Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509 und Teilflächen der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509,
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 3940/1, 509/1, 1690-1694, 1656, Teilflächen des Flurstückes Nr. 3945 und der Blumenstraße, Flurstück Nr. 1671,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 1703 und Teilfläche der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 1719, 1717 und 1716 und einer Teilfläche der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 509.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 03.05.2024 vom Ing.-Büro PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen – Stadtplaner Dipl.-Ing. Rainer Waßmann.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Rottenacker ist in dem in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Donau-Iller als Siedlungsbereichsgemeinde (Plansätze des Kapitels B III 2 „Siedlungsbereiche“) ausgewiesen. Laut dem Regionalplanentwurf weist die Gemeinde Rottenacker ein hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen aus. Der Regionalplan weist aus, dass den als Siedlungsbereich festgelegten Gemeinden ermöglicht werden soll, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen.

Aus diesem Grund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchhofrain II“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines weiteren Baugebiets am südwestlichen Ortsrand von Rottenacker geschaffen werden. Dadurch kann der generellen hohen überörtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken entgegengewirkt und die Funktion Rottenackers als Siedlungsbereichsgemeinde gestärkt werden.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen in der Fassung vom 03.05.2024 werden in der Zeit **vom 27.05.2024 bis 28.06.2024** – je einschließlich – während der üblichen Öffnungszeiten im Bürgermeisteramt Rottenacker, Bühlstraße 7 in 89616 Rottenacker zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung Rottenacker

Montag bis Freitag	von	08:00 Uhr	bis	11:30 Uhr
Mittwoch	von	14:00 Uhr	bis	17:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im Bürgermeisteramt Rottenacker abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen können auch per E-Mail an die PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen - rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de - abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten **umweltbezogener Informationen:**

Artenschutz

Um eine Aussage über das Vorkommen von Lebensräumen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treffen zu können, wurde auf der Vorhabenfläche eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Anhand der angetroffenen Lebensraumtypen wurden die möglichen Zielarten aus dem Ziel-Arten-Konzept (ZAK) der LUBW2 abgefragt. Dies erfolgte differenziert für die Vorhabenfläche und für die umliegenden Gewanne. Für die saP-relevanten Arten (in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten) aus dieser Artenliste wird eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind für diese Arten Auswirkungen zu prüfen, die sich einerseits durch den Bau, andererseits durch das geplante Vorhaben ergeben können und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festzulegen.

FAZIT

Von einem Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten ist Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet nicht auszugehen. Eine Kartierung ist daher nicht notwendig.

Weitere zu betrachtende Arten dürften aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet weitere ubiquitäre Vogelarten sein, die die Wiesenfläche als Nahrungshabitat aufsuchen. Im Bereich der bestehenden Gehölze könnten auch geeignete Bruthabitate zur Verfügung stehen. Die benachbarten Flächen ermöglichen in jedem Fall ein Ausweichen zur Nahrungs- und Brutplatzsuche, sodass davon ausgegangen werden kann, dass für diese Arten keine Verschlechterung besteht.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Rottenacker plant am westlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“. Auf der Fläche soll ein Wohngebiet entstehen. Die überplante Fläche beträgt 2,48 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf der zur Bebauung anstehenden Fläche befindet sich momentan vor allem intensiv und extensiv genutztes Grünland. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 17.070 m². Der Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Es werden die Maßnahmen Nr. 16 Birken am Tobelbach, Nr. 14 Aufforstung Wildkirsche, Nr. 12 Erstaufforstung Aspen und Nr. 4 Lehrwäldchen Tiefer Brunnen als Ausgleich herangezogen.

Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der direkt nördlich verlaufenden Landesstraße L 257 ein, auf der täglich etwa 4.600 Fahrzeuge verkehren (Zählung 2019). Bis zum Jahr 2030 ist mit einem Anstieg auf 5.100 Fahrzeuge zu rechnen.

Zwar verkehren auf der L 257 nur rund 5.000 Kfz/24 h, jedoch ist die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets weitgehend unbeschränkt. Daher ergibt sich trotz der eher geringen Verkehrsbelastung eine vergleichsweise hohe Lärmbelastung im Plangebiet.

Die nördlichen Baufelder sind tags und nachts stark verlärm, die mittleren Baufelder weisen eine akzeptable Lärmbelastung auf und die südlichen Baufelder sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Durch das ansteigende Gelände im Plangebiet werden die geplanten Gebäude insbesondere in den nördlichen Baufeldern durch den geplanten Lärmschutzwall nur unwesentlich von der L 257 abgeschirmt. Gebäude in den nördlichen Baufeldern können das südliche Plangebiet jedoch gut abschirmen.

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind tags und nachts an jeweils 3 Seiten stark verlärm, nur die Südseite weist durch ihre Eigenabschirmung eine gute, einem WA angemessene Lärmbelastung auf.

Vereinzelt sind auch Gebäude in den mittleren Baufeldern lärmbelastet – in Bereichen, die durch den Lärmschutzwall nur begrenzt geschützt sind. Bei Gebäuden in den mittleren Baufeldern finden sich jedoch mindestens 3 Gebäudeseiten mit akzeptabler Lärmbelastung und die Südseite weist durch ihre Eigenabschirmung eine gute, einem WA angemessene Lärmbelastung auf.

Gebäude in den südlichen Baufeldern sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch. Sie erreichen teilweise sogar das Schutzniveau eines WR.

Zum Schutz der verlärmten Teile des Plangebiets wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Elektronische Information:

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen können über die Homepage der Gemeinde Rottenacker unter www.rottenacker.de eingesehen werden.

Gemeinde Rottenacker, den 24.05.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl Hauler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Karl Hauler
Bürgermeister