Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 26.02.2025

Vorlagen-Nr. 010/2025

Aktenzeichen: 621.41

Sachbearbeiter: Frau Häfner

Bebauungsplan "Bubenorbiser Feld" - Zustimmung zum Vorentwurf und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

externer Bericht: ☐ **nein** ☒ **ja** Frau Kapinsky vom Kreisplanungsamt

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Bubenorbiser Feld“ zu und beauftragt die Verwaltung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Maßgeblich ist der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung, jeweils vom 12.02.2025, gefertigt vom Kreisplanungsamts Schwäbisch Hall.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Mainhardt beabsichtigt zur Deckung des konkreten Bedarfs an Wohnbauflächen und zur weiteren Eigenentwicklung des Teilorts Bubenorbis die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit rund 0,8 ha im Nordwesten von Bubenorbis. Für die Fläche, die als städtebauliche Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Kübelrain“ fungiert, wurde dazu am 27.09.2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bubenorbiser Feld“ gefasst.

Zwischenzeitlich wurde für das Gebiet, das in unmittelbarer Nähe zur Bundestraße 14 liegt, eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro RW Bauphysik erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die nach dem Kooperationserlass als gesundheitskritisch geltenden Pegel nur im nördlichen Randbereich erreicht werden. Die als gesundheitsgefährdenden Pegel bleiben jedoch deutlich unterschritten. Das Gutachten enthält darüber hinaus Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen im Plangebiet. Dies sind zum Beispiel die Vorgaben zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung oder die Festsetzung passiver Schallschutzvorkehrungen, die sich in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplans wiederfinden.

Zur Gewichtung des erforderlichen Artenschutzes wurde im September 2023 eine Relevanzeinschätzung vorgenommen und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Daraus hat sich ergeben, dass im konkreten Fall auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden kann. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Des Weiteren wurden die Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern weiter vertieft, die entweder dem Verkauf ihrer Flächen oder der Beteiligung am Umlegungsverfahren zustimmten.

Aus den so erarbeiteten Eckpunkten wurde vom Kreisplanungsamt der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans „Bubenorbiser Feld“ erarbeitet. Dabei weicht der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig ab, da auf die Hereinnahme des im Zuge der Flurneuordnung geschaffenen Feldwegs verzichtet werden kann.

Der Sitzungsvorlage ist der Plan sowie der Schriftteil mit Anhang und auch die Geräuschimmissionsprognose angehängt. Die Vorstellung der Planung erfolgt in der Sitzung durch Frau Kapinsky vom Kreisplanungsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die für die Planung und für die Durchführung anfallenden Kosten sind im Haushaltsplan über den Ansatz im Teilhaushaltsplan 2, Produktgruppe 51 – Räumliche Planung und Entwicklung – gedeckt.