

Gemeinde Elztal	GR-Sitzung am 22.04.2024
	Vorlage zu TOP 4 -ö-

Bebauungsplan „Brunnenfeld IV“ im Ortsteil Muckental

- **Beschluss zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215 a BauGB**
- **Billigung des überarbeiteten Entwurfs**
- **Freigabe des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Planerfordernis:

Die Gemeinde Elztal kann im Ortsteil Muckental aktuell keine Wohnbauplätze mehr anbieten. Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum für die nächsten ca. 10 Jahre zu decken, soll die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim dargestellte Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand entwickelt werden. Ein kleiner Teil am nördlichen Gebietsrand befindet sich außerhalb dieser geplanten Wohnbaufläche und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt in direkter Anbindung an den Bebauungsplan „Brunnenfeld III“, welcher 2001 rechtskräftig wurde. In diesem wurde die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes über die Straße „Panoramablick“ bereits vorgesehen.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und damit der Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs.

Verfahren:

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt. Von den dabei möglichen Verfahrenserleichterungen wurde teilweise Gebrauch gemacht:

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde verzichtet. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Am 27.02.2023 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Brunnenfeld IV“ als Satzung. Der Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.03.2023 in Kraft getreten.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13 b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt, da die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13 b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Um Rechtsklarheit für die gemäß § 13 b BauGB begonnenen Verfahren zu schaffen, wurde der § 215 a BauGB eingeführt. Darin wird geregelt, *dass die „Bebauungsplanverfahren nach § 13 b, (...) die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, (...) nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a abgeschlossen werden (können) (...)“*

Auf die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts kann gemäß § 215 a Abs. 3 BauGB nur verzichtet werden, wenn die Gemeinde durch „Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich kein erheblichen Umweltauswirkungen hat (...)“. Die weiteren Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a BauGB wie „Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung“ und „Berichtigung des Flächennutzungsplans“ können entsprechend § 215 a Abs. 1 angewendet werden.

Aufgrund der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ durchgeführt. Dies erfolgt ohne vorangestellte Vorprüfung des Einzelfalls.

Der „Fachbeitrag Artenschutz“ wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ erarbeitet und den Planunterlagen nachrichtlich beigelegt. Weitere Details können den beiliegenden Planunterlagen und dem Fachbeitrag entnommen werden.

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Wagner + Simon die erforderliche Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 220.231 Ökopunkten (ÖP) werden dem Bebauungsplan die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Ökokonto Maßnahme 004: Hecken und Streuobst Flst.Nr. 8513 und 8514 (Gemarkung Auerbach, Gewann Oberer Wirbelbach) – dem Bebauungsplan Brunnenfeld IV werden 8.800 Ökopunkte zugeordnet.
- Neupflanzung eines Streuobstbestandes im Grundstück, Flst.Nr. 1230 östlich des Sportplatzes von Muckental im Umfang von 1.850 m² - 35.150 ÖP
- Ökokonto Maßnahme M 002: Nadelbaumausstockung Trienzbachtal. Dem Bebauungsplan Brunnenfeld werden 104.066 ÖP zugeordnet.
- Ökokonto Maßnahme M 003: Kleingewässer Waldteiche im Gemeindewald. Dem Bebauungsplan Brunnenfeld IV werden 72.215 ÖP zugeordnet.

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert. Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Grünordnerischen Beitrag des Ingenieurbüros Wagner + Simon entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215 a BauGB für das im § 13 b BauGB begonnenen Bebauungsplanverfahren.
2. Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Brunnenfeld IV“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 10.04.2024.
3. Der Gemeinderat gibt den Entwurf zur Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB frei.