

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/068/2021
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	13.09.2021
Bearbeiter:	Franziska Wacker		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	22.09.2021	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Mühlacker 3. Erweiterung - Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.12.2020 die öffentliche Auslegung des oben bezeichneten Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 28.01.2021 bis 12.03.2021 statt.

Von den Trägern öffentlicher Belange und eines Bürgers sind im Zuge der Behördenbeteiligung bei der durchgeführten öffentlichen Auslegung, die in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführten Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahme eines Bürgers, der Eigentümer eines an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnhauses, beinhaltet, dass die geplanten 6-Familienhäuser von der Kubatur her für Unterschwandorf bzw. für das Gebiet, indem sie entstehen sollen, untypisch sind. Ebenso befürwortet er die Mühlgartenstraße als Sackgasse, weil sie derzeit als sehr gute Spielstraße für die Kinder dient.

Auf die Stellungnahme wird in der beigefügten Abwägungstabelle ausführlich eingegangen.

Der Bürger wird per Mail am 15.09.2021 über das zuvor bezeichnete Abwägungsergebnis seiner Stellungnahme und den vorgesehenen Satzungsbeschluss am 22.09.2021 benachrichtigt.

Die im Wesentlichen geforderten und berücksichtigten Änderungen vom Landratsamt Calw wird nachfolgend kurz dargestellt:

Vom Landratsamt Calw sowie auch vom Landesdenkmalamt wurden erhebliche Bedenken aus denkmalschutzrechtlicher Sicht vorgebracht. Es wird vorgetragen, dass das Schloss einschließlich weiterer Freiflächen (einschließlich des „Mühlgartens“) geschützt ist und bauliche Entwicklungen innerhalb der geschützten Flächen und im Umgebungsbereich nur einvernehmlich mit dem Landesdenkmalamt möglich sind. Diese Einschätzung ist nicht korrekt. Für eine Bebauung ist kein Einvernehmen erforderlich. Beim Denkmalschutz handelt es sich vielmehr um einen Belang, der im Verfahren abgewogen werden muss. Ferner macht das Denkmalamt geltend, dass das südöstlich gelegene Kechler'sche Schloss als Sachgesamtheit zu sehen und auch so zu schützen ist.

Die Verwaltung ist der Ansicht, auch nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Schlosses, Herrn Günther Graef, dass es sich bei dem sogenannten Mühlgarten um eine rein

landwirtschaftliche Fläche handelt und es sehr wahrscheinlich auch immer nur eine rein landwirtschaftlich genutzte Fläche war und nie andere Bedeutung für das Schloss hatte. Allein topographisch gesehen ist der „Mühlgarten“ unabhängig von der Schlossanlage zu betrachten.

Die Argumente der Verwaltung für die Erschließung des Baugebietes sind in der beigefügten Abwägungstabelle ausführlich mit entsprechender Begründung aufgeführt.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist folgendes anzumerken:

Das Gebiet liegt bis auf eine kleine Fläche von ca. 195 m² außerhalb des FFH-Gebietes. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zeigte, dass das Baugebiet keinen Einfluss auf das FFH-Gebiet hat. Entlang von der Waldach verlaufen geschützte Biotope. Diese sind außerhalb des Geltungsbereiches und werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Der überplante Bereich wurde auch hinsichtlich geschützter Arten untersucht. Es gibt keine unmittelbaren Beeinträchtigungen. Zum Artenschutz ist eine Momentaufnahme erforderlich, die nur für einen bestimmten Zeitraum gültig ist. Sollten Gebäude abgerissen werden, müssen diese zuvor nochmals überprüft werden

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der beigefügten Abwägungstabelle über die Behandlung der vorgetragenen Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange wird zugestimmt.
2. Dem Abwägungsvorschlag der beigefügten Abwägungstabelle über die Behandlung der vorgetragenen Stellungnahme eines Bürgers wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Mühlacker – 3. Erweiterung“ mit Begründung in der ergänzten Fassung vom 10.09.2021, der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Fachbeitrag vom 14.12.2020) und der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit (Gutachten vom 14.12.2020) werden nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2021 werden mit den dargestellten Änderungen nach § 74 Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.