

Baugebiete nach §13b Baugesetzbuch – BAUEN IN MARXZELL

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Marxzell besteht in der Sicherung und des Ausbaus der örtlichen Wohnfunktion und damit auch der vorhandenen Infrastruktur. Die Gemeinde Marxzell plant deshalb und aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland die Erschließung neuer Wohngebiete.

Hierzu soll §13b BauGB dienen. Dieser ist im Jahr 2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mit ihm wurde ein Instrument geschaffen, das die Entwicklung von Flächen im Außenbereich zu Wohnzwecken erleichtert.

Gemeinsam mit dem Planungsbüro Schöffler und den Ortsteilen hat die Verwaltung mögliche Potentialflächen untersucht.

Diese wurden der Öffentlichkeit im Dezember 2019 vorgestellt.

Aus den Ergebnissen dieser Studie heraus, entschied sich der Gemeinderat am 02.12.2019 zu drei Plangebieten. Im Ortsteil Pfaffenrot zu „im Engert II“, im Ortsteil Burbach zu „Wasseräcker“ und im Ortsteil Schielberg zu „Ammenäcker“.

Zu den Ortsteilen



Pfaffenrot

Das Plangebiet „Im Engert“ befindet sich im Süden des Ortsteils Pfaffenrot.

Parallel zur Pforzheimer Straße, entlang der Straße im Engert und in Verlängerung der Maisenbachstraße soll ein neues ca. 3,1 ha (brutto) großes Wohngebiet entstehen.



Burbach

Das Plangebiet "Wasseräcker" befindet sich im Norden des Ortsteils Burbach.

Zwischen Friedhofstraße und Schöllbronner Straße soll ein neues ca. 2,8 ha (brutto) großes Wohngebiet entstehen.



Schielberg

Das Plangebiet „Ammenäcker“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Schielberg.

Zwischen Marzeller Straße und Rotensoler Straße soll ein neues ca. 4 ha (brutto) großes Wohngebiet entstehen.

Die Plangebiete sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Als planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, ist die Aufstellung der Bebauungspläne erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden durch die Planungen erfüllt, weshalb die Aufstellung der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren erfolgt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung gegebenenfalls angepasst werden.

Die bisherigen Planungen

Mit den Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2020 stellte der Gemeinderat für die weiteren Planungen Gelder in Höhe von 45.000 EURO (für 2021 ebenfalls 45.000 EURO eingeplant) zur Verfügung. So konnten, nach Genehmigung des Haushalts, die Stadtplaner mit den weiteren Planungen beauftragt werden.

Zeitgleich beschäftigte sich die Verwaltung mit der Thematik des Artenschutzes. Für das weitere Verfahren erwies es sich als unumgänglich, artenschutzrechtliche Potentialanalysen zu beauftragen.

Am 18. Mai 2020 entschied sich der Gemeinderat nach Vorschlag der Verwaltung für die wirtschaftlichste Bieterin, die Firma Bioplan aus Heidelberg mit der Beauftragung der artenschutzrechtlichen Potentialanalysen sowie, bei Notwendigkeit, weiteren Untersuchungen zum Artenschutz.

Der Abschluss der Analyse erfolgte im Juni 2020. So lag der Verwaltung am 01. Juli das Ergebnis der Vorprüfung vor. Die Analyse zeigte, dass in allen geplanten Wohnbaugebieten Untersuchungsbedarf für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse festgestellt wurden. Darüber hinaus wurde deutlich, dass eine Vorprüfung der Natura -2000 Verträglichkeit notwendig ist.

Das entsprechende Untersuchungsergebnis soll bis Ende dieses Jahres bei der Gemeinde vorliegen.

Die Stadtplaner Schöffler haben im Februar diesen Jahres die städtebaulichen Rahmenplanungen an die Gemeinde Marxzell übergeben. Sodass diese zunächst den Ortschaftsräten und später dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden konnten.

Am 22.03. hat der Gemeinderat die Baulandmobilisierung an die KBB GmbH beschlossen. Diese soll die vorbereitenden Maßnahmen inklusive Bürgerbeteiligung sowie die Baulandmobilisierung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde übernehmen. Beginnen wird die KBB damit, wenn die artenschutzrechtlichen Gutachten vorliegen und das Gremium sich für die entsprechenden Gebiete ausgesprochen hat.

Am 26. April entschied sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung nach Vorschlag der Verwaltung zu einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung.

Zuvor hatten sich die Ortschaftsräte in öffentlichen Sitzungen, mit dem den Ortsteil betreffenden Rahmenplan befasst und über die Ausgestaltung beraten.

Die wichtigsten Änderungen betrafen zunächst den Ortsteil Pfaffenrot. Hier entschied sich der Gemeinderat dazu, die Zufahrt zum Plangebiet „Im Engert II“ über die Pforzheimer Straße festzulegen. Dies ist bereits mit einer gestrichelten Linie in der freiwilligen Beteiligung umgesetzt. Weiterer gewichtiger Änderungswunsch betraf den Ortsteil Schielberg. Hier bestand der Wunsch weitere öffentliche Parkplätze einzuplanen.

Durch die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sollten die Verwaltung, Stadtplaner und das Gremium seitens der Behörden Informationen darüber erhalten, ob die Planungen anerkannt werden und um Anregungen der Einwohner zu der geplanten Ausgestaltung erhalten. Die Behörden sowie die Einwohnerschaft erhielten in der Zeit vom 10.05. bis einschließlich 11.06.2021 die Möglichkeit, Stellung zu den Planungen zu beziehen.

Aus allen Stellungnahmen wurde eine Synopse erstellt.

Die Stadtplaner nehmen sich, in Rücksprache mit der Verwaltung, den einzelnen Stellungnahmen an und wägen diese ab bzw. prüfen die Vorschläge aus stadtplanerischer Sicht. Dies kann noch nicht abschließend erfolgen, da das artenschutzrechtliche Gutachten noch nicht vorliegt. Sobald dieses vorliegt wird die Synopse abschließend aufbereitet und dem Gemeinderat zur Beratung zur Verfügung gestellt.

Die Synopse wird jede Stellungnahme aus der Einwohnerschaft sowie der Behörden enthalten und der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Hiernach wird der Gemeinderat seine Abwägungen und den weiteren Umgang mit den Stellungnahmen entscheiden.

Sofern der Gemeinderat aufgrund dieser Stellungnahmen Änderungen an den Plangebieten vornehmen möchte, wird dies auch in der Sitzung des Gemeinderats erfolgen.

Hiernach werden die Änderungen eingearbeitet und einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung unterzogen.

So geht es weiter

Der Gemeinderat wird im neuen Jahr über die Stellungnahmen einschließlich des Ergebnisses des Artenschutzes beraten.

Wenn feststeht, wie und ob alle Plangebiete realisiert werden können, wird eine Einwohnerversammlung durchgeführt, in der die Plangebiete vorgestellt werden.

Hiernach beginnt die Baulandmobilisierung gemeinsam mit der KBB GmbH und den Grundstückseigentümern.

Die fünf wichtigsten Fragen aus der Einwohnerschaft

1. F: Entstehen erneute Kosten für die bereits erschlossenen Straßenzüge (z.B. Infrastruktur wie Kanalsanierungen)?
A: Nein. Erschließungskosten für zum Beispiel eine eventuell notwendige Aufdimensionierung des Kanals müssen durch die Anlieger des neuen Baugebiets getragen werden und gehen nicht zu Lasten der Eigentümer der bereits erschlossenen Grundstücke.
2. F: Wie hoch sind die Ausgleichsmaßnahmen die getroffen werden müssen in qm-Zahl? Und, wie hoch sind die Kosten hierfür?
A: Dies ist noch nicht definiert und wird erst nach Erhalt des artenschutzrechtlichen Gutachten ermittelt werden können.
3. F: Ist an eine Bauverpflichtung gedacht?
A: Da wo das Verfahren es zulässt, soll eine Bauverpflichtung vorgeschrieben werden.
4. F: Wie erfolgt die Entwässerung? Sind die vorliegenden Rohre ausreichend?
A: Sobald ermittelt wurde, ob alle drei oder welche der Plangebiete weiterentwickelt werden, wird dies ermittelt.
5. F: Gibt es eine Warteliste oder wie kann ich ein Grundstück erwerben?
A: Viele der Grundstücke in den Plangebieten sind in privatem Besitz. So kann ein Verfahren hierzu erst festgelegt werden, wenn die Ausgestaltung der Bebauungspläne abgeschlossen ist.