

Stadt Donzdorf

■ Baurechtsamt

Inhalt der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 26. KW 2024 vom 28.06.2024:

Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Reichenbach u. R.“ in Donzdorf-Reichenbach u. R. im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

■ Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

Der Gemeinderat Donzdorf hat am 24.06.2024 in öffentlicher Sitzung den nochmals geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Reichenbach u. R.“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu veröffentlichen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird umgrenzt von:

- im Norden durch: die Bebauung Donzdorfer Straße 14 und 16, das Flurstück 47/8 sowie die nördliche Teilfläche von Flurstück 47/9,
- im Westen durch: den Reichenbach und die westliche Teilfläche von Flurstück 47/9,
- im Süden durch: die Bebauung Donzdorfer Straße 20 und
- im Osten durch: die Donzdorfer Straße.

Er umfasst auf ca. 0,162 ha Fläche auf Gemarkung Reichenbach u. R. die Grundstücke Flurstücke 47/17 und 47/18 sowie eine Teilfläche von Flurstück 47/9. Im Laufe des Verfahrens kann sich der geplante Geltungsbereich noch dahingehend ändern, dass weitere Flurstücke hinzukommen oder genannte Flurstücke wegfallen. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs „Ortsmitte Reichenbach u. R., Deckblattänderung zu Flst. 47/9, 47/17 und 47/18“. In der folgenden Skizze ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umrandet.



■ erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der Inhalt dieser Bekanntmachung werden

vom 1. Juli 2024 bis einschließlich 2. August 2024

im Internet auf der städtischen Homepage unter <https://www.donzdorf.de/bauwirtschaft/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren> veröffentlicht und sind in diesem Zeitraum auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg zugänglich. Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch die unveränderte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie der ebenfalls unveränderte Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen während der oben genannten Veröffentlichungsfrist auch im Rathaus der Stadt Donzdorf, Schloss 1-4 in 73072 Donzdorf, in Zimmer 123 im Baurechtsamt (1. OG), während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Die veröffentlichten und ausgelegten Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf sowie deren möglichen Auswirkungen bei der Stadt Donzdorf abgegeben werden. In den veröffentlichten und ausgelegten Planentwurfsunterlagen können alle vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf mit Hilfe entsprechender Markierungen und Kennzeichnungen erkannt und entnommen werden: Im Textteil und in der Begründung sind die Änderungen zwischen dem letzten Entwurf vom 11.01.2024 und dem geänderten und ergänzten Entwurf vom 05.06.2024 mit gelber Texthervorhebungsfarbe markiert, im Zeichnerischen Teil sind die vorgenommenen Änderungen durch rote Hinweiskfelder gekennzeichnet.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (möglichst per E-Mail an melanie.zeller@donzdorf.de), sie können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden (zum Beispiel schriftlich oder mündlich zur Niederschrift). Nicht fristgerecht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der E-Mail-Adresse oder Anschrift des Verfassers bei nicht elektronisch übermittelten Stellungnahmen zweckmäßig.

■ Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Donzdorf fasste in öffentlicher Sitzung am 21.06.2021 zur Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Reichenbach u. R.“ aus dem Jahr 1970 einen Grundsatz-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Hierüber wurde im Mitteilungsblatt vom 25.06.2021 berichtet. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die südlich in dessen Geltungsbereich liegenden Grundstücke Flurstücke 47/9, 47/17 und 47/18, für welche bisher eine „Bauverbotsfläche“ festgesetzt ist. Das südlich an den Geltungsbereich anschließende Flurstück Nummer 155 (Donzdorfer Straße 20) ist bebaut und wird auf Grundlage einer vom Gemeinderat im Jahr 2011 beschlossenen Klarstellungssatzung dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Damit hat sich zwischen den gemäß dem Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach u. R.“ überbaubaren Grundstücksflächen (Donzdorfer Straße 14 und 16) und dem Gebiet der Klarstellungssatzung eine städtebauliche Lücke im Bereich der „Bauverbotsfläche“ gebildet. Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen. Dafür soll die städtebauliche Lücke im Bereich der oben genannten Grundstücke geschlossen werden, indem die bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels Ausweisung von drei Baufenstern einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt werden. Da der Grundcharakter des bestehenden Bebauungsplans bewahrt bleiben soll, werden Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur in Gestalt von notwendigen Ergänzungen vorgenommen und bestehende textliche Festsetzungen von 1970 nicht gestrichen.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Sommer 2021 durchgeführt. Nachdem sich bereits zu Beginn der

öffentlichen Auslegung und Beteiligung die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abzeichnete, wurde eine solche in Auftrag gegeben. Ergebnis der daraufhin im Herbst 2021 vorliegenden Relevanzprüfung war, dass noch ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) samt diverser Kartierungen erforderlich ist. Diese Arbeiten wurden ebenfalls im Jahr 2021 beauftragt und bis Ende Mai 2023 durchgeführt mit der Folge, dass Änderungen an den Bebauungsplanentwurfsunterlagen erforderlich waren. In öffentlicher Sitzung am 22.01.2024 hat der Gemeinderat über die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, einen geänderten Planentwurf unter Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und der artenschutzrechtlichen Prüfungen gebilligt und die Verwaltung mit der erneuten Veröffentlichung und Beteiligung beauftragt.

Der geänderte Planentwurf wurde vom 18.03.2024 bis zum 19.04.2024 auf der städtischen Homepage veröffentlicht und war in diesem Zeitraum auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg aufrufbar. Darüber hinaus wurden die Entwurfsunterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus in Donzdorf öffentlich ausgelegt. Zuvor wurde dies im städtischen Mitteilungsblatt vom 08.03.2024 öffentlich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2024 beteiligt. Über die im Zuge der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.06.2024 abgewogen und unter entsprechender Berücksichtigung der vorgenommenen Abwägungen einen erneut geänderten Planentwurf gebilligt. Inhalt der erneuten Planänderung ist insbesondere ein geänderter Zuschnitt des Plangebiets zur Einhaltung der Bruttowohndichte, wobei auch das westliche Baufenster verkleinert wurde, so dass dieses etwa 2 m mehr Abstand zum Reichenbach einhält. Darüber hinaus wurden der Textteil des Bebauungsplanentwurfs um Hinweise für Bauherren zu möglichen Planauskünften und die Begründung zum Bebauungsplanentwurf um Ausführungen zum Zuschnitt des Plangebiets und zur Berechnung der Bruttowohndichte ergänzt. Die Verwaltung wurde in gleicher Sitzung mit den nächsten Verfahrensschritten, der erneuten Veröffentlichung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der eine Grundfläche von weniger als 2 ha abändert und Flächen einer Nachverdichtung zuführen soll. Es wird daher auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) wird nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen und das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewandt. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel über eingehende Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und abgewogen wird, sofern sich aus der Art der Stellungnahmen und der betroffenen Personen keine ausdrücklichen oder offensichtlichen Einschränkungen diesbezüglich ergeben. Zur Bearbeitung der eingehenden Stellungnahmen werden gemäß Art. 6 Abs. 1 - insbesondere Buchstabe e) - der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) personenbezogene Daten wie Vor- und Familiennamen sowie Kontaktdaten (Anschrift, Telefon- und Faxnummer, E-Mail-Adresse) der Stellungnehmenden gespeichert und in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen - zum Beispiel des Gemeinderats, des Ortschaftsrats und des Bauausschusses - anonymisiert aufgeführt.

Donzdorf, den 25.06.2024

gez.
Martin Stölzle, Bürgermeister