
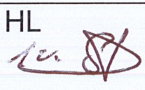


Sitzungsvorlage

Gemeinderat Kaisersbach



KAISERSBACH
REMS-MURR-KREIS

Sitzung / Datum	Status	Behandlung	Sitzungsvorlage Nr./Jahr
18. April 2024	Öffentlich	Beschluss	24/2024
Bebauungsplan Wohngebiet Welzheimer Straße: a. Fortführung Bebauungsplan Welzheimer Straße b. Auftrag Planungsbüro inkl. Umweltbüro			
Beschlussvorschlag			
<div>a.) Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet Welzheimer Straße fortzuführen und die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten sowie die notwendigen Beschlüsse vorzubereiten.</div> <div>b.) Für die weitere Planung wird das Planungsbüro ARP, Stuttgart, inklusive Umweltbüro Blank, Stuttgart, gemäß Angebot vom 04.04.2024 (siehe Anlage) beauftragt.</div>			
Zuständiges Amt: Bauamt		Sichtvermerke	
		BM 	HL  FL
Sachverhalt			
<p>Der Bebauungsplan Welzheimer Straße wurde bisher im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB geplant. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.12.2022.</p> <p>Nach Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom Juli 2023 sind Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht nur mit Blick auf die Umweltprüfung, sondern „insgesamt“ nichtig und somit nicht mehr anwendbar.</p> <p>Das bisher beschleunigte Verfahren § 13b BauGB kann nun in Verbindung mit dem neuen § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) fortgeführt werden. Dafür muss der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 erfolgen. Das bereits vorliegende artenschutzrechtliche Gutachten muss dafür zu einem vollständigen Umweltbericht erweitert werden.</p>			
Begründung			
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen.</p> <p>Die Einleitung des Verfahrens erfolgte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.12.2022 also vor dem 31.12.2022.</p>			

Die weiteren Voraussetzungen sind dafür erfüllt: die Fläche weist im Sinne des § 13b BauGB eine voraussichtliche Grundfläche von weniger als 10.000 qm auf. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Die Art der Bebauung soll in großen Teilen für Einfamilienhäuser geplant werden, ergänzt um Bereiche für Doppelhäuser und Reihenhäuser. Auch Mehrfamilienhäuser mit je ca. 6 bis 8 Wohneinheiten sollen vorgesehen werden. Als Dachformen sollen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer (jeweils räumlich abgegrenzt) möglich sein. Die südlichen Flächen im Planungsgebiet (innerhalb Schallbogen) sollen für eine spätere Bebauung freigehalten werden.

Es wird ein Umweltbericht durch ein Fachbüro erstellt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange durchgeführt.

Der §215a BauGB ist eigentlich für innerhalb der Rügefrist von einem Jahr beschlossene Bebauungspläne nach §13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) oder kurz vor dem Satzungsbeschluss stehende Verfahren gedacht. Der Kaisersbacher Bebauungsplan steht nach dem Aufstellungsbeschluss erst am Anfang des Verfahrens. Trotzdem sollte versucht werden, über den §215a BauGB den Kaisersbacher Bebauungsplan, trotz Urteil, noch zu einem Satzungsbeschluss zu führen.

Zusammenfassung

- Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB aufgestellt werden.
- Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten FNP-Fortschreibung berichtigt.
- Ein Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und ein Umweltberichts gemäß § 2a BauGB werden erstellt. Die angebotene Umweltbeiträge werden von ARP in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Blank aus Stuttgart bearbeitet werden
- Die Einpflegung in die Bebauungsplanunterlagen erfolgt durch das Büro ARP, Stuttgart, ergänzt durch das Umweltbüro Blank, Stuttgart.
- Die erforderlichen Fachgutachten wurden und werden durch die Gemeinde Kaisersbach eingeholt/ beauftragt und liegen teilweise vor.
- Die Einpflegung der Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren erfolgt durch das Büro ARP.
- Es wird von einer Bearbeitungszeit geschätzt zwischen April 2024 und Dezember 2024 ausgegangen.

Zeitplan zum Verfahren:

1	Aufstellungsbeschluss - Im Verfahren gemäß § 13b BauGB	27.10.2022
2	Veröffentlichung Früh. Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB Früh. Behörden + TÖB gem. § 4(1) BauGB	01.12.2022 15.04.2024 – 15.05.2024 parallel
3	Auslegungsbeschluss	18.07.2024
4	Veröffentlichung Auslegung § 3(2) BauGB Behörden + TÖB § 4(2) BauGB	25.07. oder 08.08.2024 19.08.2024 – 23.09.2024 parallel
5	Satzungsbeschluss oder erneuter Auslegungsbeschluss	17.10.2024
6	Erneute Veröffentlichung Erneute Auslegung Erneute Behörden + TOB (§ 4a(3) BauGB)	24.10.2024 04.11.2024 – 04.12.2024 parallel
7	Satzungsbeschluss	12.12.2024
8	Bekanntmachung	20.12.2024

Gemeinde Kaisersbach
Dorfstraße 5
73667 Kaisersbach

Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Leistungs- und Honoraraufstellung

1. Planungsgebiet, Aufgabe und Planungsvoraussetzungen

Die Gemeinde Kaisersbach plant am westlichen Rand des Kernortes ein Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel der Erweiterungen ist es insbesondere auch der einheimischen Bevölkerung ortkernnahe Wohnmöglichkeiten zu bieten.

Für das Gebiet wurde zusammen mit einem Planungsbüro in den letzten Jahren ein Vorentwurf für ein Städtebauliches Konzept und hierauf aufbauend ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Als Grundlage hierzu wurde neben dem Artenschutz insbesondere die Lärmsituation in Bezug auf den Verkehrslärm der L1150 und den Gewerbelärm, ausgehende von 2 südlich angrenzenden Gewerbebetrieben, untersucht.

Die Planung ist im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB bis zum Satzungsbeschluss weiter zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Welzheimer Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha, entsprechend dem als Anlage beigefügten Abgrenzungsplan vom 04.04.2024.

Neben der Erstellung des Bebauungsplanes mit Lageplan, Textteil und Begründung wird die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens angeboten.

Teile des vorliegenden Städtebaulichen Konzeptes/ des BP-Vorentwurfs können Verwendung finden. Eine entsprechende Reduktion der Leistungen wurde im Angebot berücksichtigt.

Verfahren und Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.12.2022 also vor dem 31.12.2022.

Die weiteren Voraussetzungen liegen vor. Die Fläche weist im Sinne des § 13b BauGB eine voraussichtliche Grundfläche von weniger als 10.000 qm auf. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durch-

führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Es wird ein Umweltbericht durch ein Fachbüro erstellt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange durchgeführt.

Zusammenfassung

- Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB aufgestellt werden.
- Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten FNP-Fortschreibung berichtigt.
- Ein Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und ein Umweltberichts gemäß § 2a BauGB werden erstellt. Die angebotene Umweltbeiträge werden von ARP in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Blank aus Stuttgart bearbeitet werden (bewährte, unkomplizierte Zusammenarbeit).
- Die Einpflegung in die Bebauungsplanunterlagen erfolgt durch das Büro ARP.
Das Angebot des Büro Blank vom 04.04.20224 liegt als Anlage bei.
- Die erforderlichen Fachgutachten wurden durch die Gemeinde Kaisersbach eingeholt/ beauftragt und liegen vor.
Die Einpflegung der Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren erfolgt durch das Büro ARP.
- Es wird von einer Bearbeitungszeit geschätzt zwischen April 2024 und Dezember 2024 ausgegangen.

2. Städtebauliches Konzept (Überarbeitung)

Überarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes unter Einbeziehung der Ergebnisse Lärmschutz, Entwässerung und Erschließung.

- Ortsbegehung
- Lageplan, M. 1:500, Schemaschnitte, Parzellierung, Flächenbilanz
- Abstimmung des Städtebaulichen Entwurfs mit der Verwaltung
(2 Besprechungen, Vorstellung im GR)

Gesamtstundenaufwand 80 Stunden x € 90,00 = netto € 7.200,00

Honorar pauschal netto € 7.200,00

3. Bebauungsplan

Grundlage:

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021

§ 19 - Leistungsbild Bebauungsplan.

Honorarzone II, Viertelsatz

Bewertung der erforderlichen Grundleistungen

LPH 1: Vorentwurf	30 % (60 %)
LPH 2: Entwurf	30 % (30 %)
LPH 3: Beschlussfassung	10 % (10 %)
Gesamt	70 % (100 %)

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 4,6 ha

Honorargrundleistung 100 % netto € 29.436,00
(gemäß Honorartafel § 21 (1) HOAI)

Honorargrundleistung 70 % netto € 20.605,20

Honorar netto € 20.605,20

4. Besondere Leistungen (gemäß § 19 und Anlage 9 HOAI) Verfahrensdurchführung

4.1 Abstimmungstermine

- Abstimmung mit Planungsbeteiligten und Fachbehörden inkl. Vor- und Nachbereitung (6 Termine x 3 Stunden).

4.2 Vorbereitung, Durchführung, Auswertung und Dokumentation der Beteiligungsverfahren für Behörden/TÖB

- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß §§ 4 Abs. 1+2 BauGB inkl. Bereitstellung der dafür erforderlichen Unterlagen (bei Bedarf auch in digitaler Form).
- Aufbereitung, Auswertung und Dokumentierung der Ergebnisse der Verfahren gem. 4 Abs. 1+2 BauGB, insbesondere Erstellung von Abwägungsvorschlägen zum Umgang mit Anregungen und Bedenken.

4.3 Vorbereitung, Durchführung, Auswertung und Dokumentation der Beteiligung der Öffentlichkeit

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1+2 BauGB inkl. Bereitstellung der dafür erforderlichen Unterlagen (bei Bedarf auch in digitaler Form).
- Aufbereitung, Auswertung und Dokumentierung der Ergebnisse der Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1+2 BauGB, insbesondere Erstellung von Abwägungsvorschlägen zum Umgang mit Anregungen und Bedenken.

4.4 Mitwirkung bei der Erstellung von Beratungs- und Beschlussunterlagen und Vorlagen

- Mitwirkung bei Ausarbeiten der Beratungs- und Beschlussunterlagen für die Sitzungen des Gemeinderates.

4.5 Teilnahme an Sitzungen des Gemeinderates

- Teilnahmen an Sitzungen des Gemeinderates/ der Ausschüsse und Präsentation des jeweiligen Planungsstandes inkl. Vor- und Nachbereitung (maximal 4 Sitzungen mit je 5 Stunden).

4.6 Gesamthonorar Verfahrenssteuerung/ Verfahrensbegleitung

Für das Honorar liegt folgende Kalkulation zugrunde:

Gesamtstundenaufwand 80 Stunden x € 90,00 = netto € 7.200,00

Honorar pauschal netto **€ 7.200,00**

5. Erstellung der Umweltbeiträge

- Grünordnungsplan (§ 24 und Anhang 5 HOAI, HZ 2, LP 1 bis 4)
- Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Leistungen werden durch ein Fachbüro erbracht (Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart).

Die Eingriffsregelung und die Eingriffsbewertung wird nach der Arbeitshilfe "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW vorgenommen.

Die Koordination und die Integration in das BP-Verfahren bzw. die BP-Unterlagen ist Bestandteil dieses Angebotes und erfolgt durch das Büro ARP.

6. Sonstige besondere Leistungen

Leistungen, die über die unter Ziffer 2 bis 4 aufgeführten Leistungen hinausgehen werden auf Stundenbasis angeboten.

Die Leistungen werden bei Bedarf jeweils gesondert beauftragt.
Maßgebend sind die nachfolgenden Stundensätze des Büros ARP:

Auftragnehmer	/Partner	€ 125,00
Mitarbeiter	/Architekt/ Stadtplaner	€ 95,00
	/Sekretariat	€ 70,00

7. Nebenkosten

Nebenkosten werden pauschal mit 4 % der Nettohonoreare berechnet.

8. Mehrwertsteuer

Die jeweils gültige Mehrwertsteuer wird zusätzlich in Anrechnung gebracht.

9. Honorarzusammenstellung

1.	Städtebaulicher Entwurf (pauschal)	netto €	7.200,00
2.	Bebauungsplan (HOAI)	netto €	20.605,20
3.	Umweltprüfung	netto €	17.457,20
4.	Verfahrensdurchführung (pauschal)	netto €	7.200,00
Summe 1. – 4.		netto €	52.462,40
zuzügl. 4% Nebenkosten		netto €	2.098,48

Summe inkl. Nebenkosten netto	netto € 54.560,88
--------------------------------------	--------------------------

10. Unterlagen/ Fachgutachten

Vom Auftraggeber zur Verfügung zu stellen:

Nach bisherigem Kenntnisstand erforderliche Unterlagen/ Fachgutachten:

Unterlagen

- Katastergrundkarte im dxf/dwg-Format
- Höhenaufnahme Plangebiet
- Sonstige vorliegende Unterlagen zum Plangebiet.

Fachgutachten/ Erschließungsplanung

Fachgutachten

Liegen vor.

Die Einpflegung der Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen erfolgt durch das Büro ARP.

- Artenschutz
- Lärmgutachten (Verkehrslärm, Anlagenlärm)
- Kampfmittel
- Geologie
- Verkehrsgutachten (falls von Behörden gefordert)

Erschließungsplanung

Liegt vor.

Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Aufgestellt, Stuttgart, den 04.04.2024


Architektenpartnerschaft Stuttgart -ARP-

gez. R.Schneider


Anlagen:

1.0 Abgrenzungsplan vom 04.04.2024


2.0 Einordnung Honorarzone BP



Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Kaisersbach



Flur 0 (Kaisersbach)
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
"Welzheimer Straße"
Lageplan



Maststab 1:1.000

Planzeichenerklärung

Anordnung der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe (Höhenbeschränkung)
Grundflächenzahl (Höchstmaß)	Dachform/ Dachneigung
Bauweise	

--- Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs (4,60 ha)

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (max.)


0,4
EFH/BZH
GBH
FH
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Höhenlage der baulichen Anlage
Erdgeschossbodenhöhe in Metern
max. Gebäudehöhe
max. Firsthöhe


Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


ED
SD
WD
PD
FD
Satteldach
Waldach
Pultdach
Flachdach
Befestigte Grundstücksfläche
Baugruben
nicht überbaubare Grundstücksfläche


Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und
ihre Nutzung und andere Festsetzungen


- 


Öffentlicher Parkplatz
- 


Fahrbahn
- 


Abwasser (Pumpwerk)
- 


Abgrenzung unterschiedlicher Maße der
baulichen Nutzung
- 


Öffentliche Grünfläche/Spielplatz
- 


Pflanzgebiet hochstammige Einzelbäume
und Sträucher
- 

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 

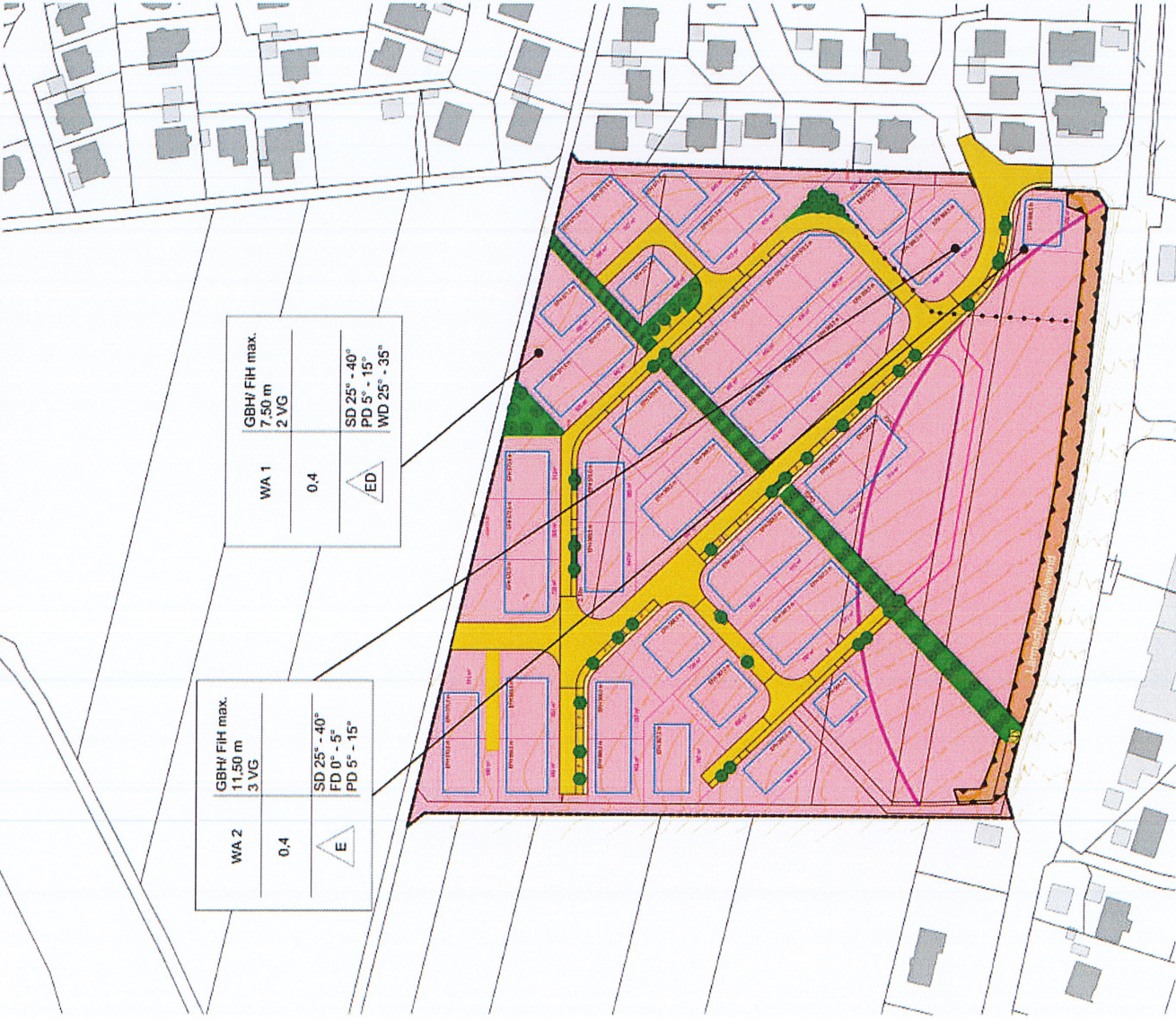
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 

(§1 (4) u. § 16 (5) BauNVO)
- 

(§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

in Kaisersbach/ Rems-Murr-Kreis
Bebauungsplan "Welzheimer Straße"
Abgrenzung Plangebiet



**Bebauungsplan „Welzheimer Straße“
in Kaisersbach/ Rems-Murr-Kreis**

Zuordnung der Honorarzone

Honorarberechnung (HOAI 2021) bei Bebauungsplänen

Die Bewertungsmerkmale sind gemäß § 21 HOAI gewichtet:

Merkmale	Anforderungen			Erläuterungen
	gering	durchschnittlich	hoch	
1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	1			
2. Baustruktur und Baudichte	1			
3. Gestaltung und Denkmalschutz		2		
4. Verkehr und Infrastruktur		2		
5. Topografie und Landschaft		2		
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz			3	
Summe	2	6	3	11

Bewertungspunkte gemäß § 20 Abs. 4 HOAI

1. geringe Anforderungen
2. durchschnittliche Anforderungen
3. hohe Anforderungen

Zuordnung der Honorarzone gemäß § 20 Abs. 5 HOAI

1. Honorarzone I: bis zu 9 Punkte
- 2. Honorarzone II: 10 bis 14 Punkte**
3. Honorarzone III: 15 bis 18 Punkte

Honorarzone gewählt: II - Viertelsatz