

## **Bebauungsplan „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ im Stadtteil Mariaberg als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

- **Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung**
- **Billigung des Entwurfes und Beschluss über die Offenlage mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **I. Sachstandsbericht**

Mariaberg e. V. ist die älteste Komplex-Einrichtung der Behinderten- und Eingliederungshilfe in Deutschland, die – zusammen mit ihren Tochtergesellschaften – für Menschen mit Behinderung ein Rundum-Angebot vom Wohnen über Schulunterricht, medizinisch-pflegerische Angebote bis zur Beschäftigung in Werkstätten vorhält. Mit seinen rund 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut Mariaberg e. V. über 2.700 Menschen in der Region. Der Abbau von Wohn- und Betreuungsplätzen (Tagessstruktur) am zentralen Standort und der gleichzeitige Aufbau der Plätze in der Region sind ausschlaggebend für den laufenden Konversionsprozess bzw. die gezielte Stadtteilentwicklung, mit dem die Einrichtung Mariaberg e. V. in Baden-Württemberg eine Vorreiterrolle einnimmt.

Die Ziele und Rahmenbedingungen dieser Gesamtentwicklung lassen sich mit den Stichworten „Inklusion, Regionalisierung und Konversion“ umreißen. Mit dem Entwurf zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Laucherttal bezogen nur auf den Gammertinger Stadtteil Mariaberg und den beiden daraus entwickelten Bebauungsplänen „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ erfolgt nun die planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzeptes. Vor allem sollen dabei die vorhandenen Stärken des Stadtteils Mariaberg hervorgehoben und erhalten, sowie bestehende Zuordnungen weiter entwickelt und verstärkt werden. Das planungsrechtliche Neuordnungskonzept geht hierbei von einer reinen Maßnahme der Innenentwicklung bereits bebauter Flächen aus.

Die verbindliche Bauleitplanung der Stadt Gammertingen für den Stadtteil Mariaberg umfasst zwei Bebauungspläne: den Bebauungsplan „Klosterareal“ (einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 (3) BauGB, Regelung der Art der baulichen Nutzung) und den Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ (qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 (1) BauGB). Die Verfahren werden parallel durchgeführt.

### **II. Verfahrensstand**

Die Aufstellung der beiden Bebauungspläne wurde am 21. Juli 2015 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 10. September 2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 21. September 2015 bis 23. Oktober 2015 durch Offenlage. Anregungen bzw. Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 08. September 2015 bis 12. Oktober 2015 gehört. Die Stellungnahmen, die hierbei eingegangen sind, sind in der Tabelle **(Anlage 1)** zusammengefasst.

Die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Erläuterungen in der Abwägungstabelle überwiegend in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Wesentliche Bedenken wurden mit den Fachbehörden und Beteiligten erörtert (u.a. Abwasserzweckverband „Oberes Laucherttal“ im Hinblick auf die Entwässerung, Landratsamt Sigmaringen: Fachbereich „Forst“ zu den Waldflächen und Waldabständen, Fachbereich „Baurecht/Planungsrecht“ zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, Fachbereich „Umwelt/Naturschutz“ bezüglich der Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Laucherttal mit Nebentälern“ – siehe unten). Es konnten hier entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen gefunden werden, die bereits jetzt in die Bebauungspläne und Begründungen eingearbeitet wurden.

Der Gemeinderat der Stadt Gammertingen hat am 28. Juni 2016 einstimmig beschlossen einen Antrag auf Herausnahme der überplanten Flächen in der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Marienberg sowie in den Bebauungsplänen „Sonniges Plätzle“ und „Klosterareal“ im Stadtteil Marienberg aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen. Der Verwaltungsrat des Gemeindeverbandes Laucherttal hat dies inzwischen auch so positiv beschieden und die Stadt Gammertingen mit der Antragstellung im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplanverfahren beauftragt. Der Antrag wurde daraufhin beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt eingereicht. Er befindet sich derzeit im Verfahren. Nach Aussage des Landratsamtes ist im Laufe des Monats November 2016 mit einer Entscheidung zu rechnen.

Die Behandlungsvorschläge im Einzelnen sind in der Tabelle **(Anlage 1)** dargestellt.

### **Beschlussvorschläge:**

- 1. Die vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zur Kenntnis genommen,**
- 2. Dem als Sitzungsvorlage vorliegenden Abwägungsvorschlag vom 04. Oktober 2016 wird zugestimmt,**
- 3. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes und beschließt die Durchführung der Offenlage mit Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.**

### **Anlagen**

#### **In Papierform:**

- Planzeichnung Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Marienberg vom 04. Oktober 2016
- Planzeichnung Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Marienberg vom 04. Oktober 2016

**Auf CD:**

- Die Stellungnahmen der TÖBs und der Abwägungsvorschlag mit Stand vom 04. Oktober 2016
- Planzeichnung Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg vom 04. Oktober 2016
- Begründung zum Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg
- Planzeichnung Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg vom 04. Oktober 2016
- Begründung zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg mit Anlage 1 Abschätzung der Umweltbelange und Anlage 2 Artenschutzbeitrag
- Unternehmensplanung Mariaberg 2013 – 2020