



Gemeinde Abtsteinach

Beschlussvorlage

- öffentlich -

97 - 2026

Fachbereich	Bauen
Verfasser	Nils Helfrich
Aktenzeichen	
Datum	23.09.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	05.06.2025	vorberatend
Bau- und Umweltausschuss	16.06.2025	vorberatend
Gemeindevertretung	27.06.2025	beschließend
Gemeindevorstand	22.10.2026	vorberatend
Bau- und Umweltausschuss	03.11.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	12.11.2026	beschließend

Bauleitplanung der Gemeinde Abtsteinach - Erweiterung Vöckelsbacher Weg, Bebauungsplanänderung

Erläuterung:

Es wird die Ausweisung von Wohnbaulandflächen von ca. 3.500 m² auf einem Teil des Grundstücks der Gemarkung Mackenheim, Flur 3, Nr. 11/18 (Vöckelsbacher Weg) beabsichtigt. Die verbleibende Restfläche soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, wird im Flächennutzungsplan als Acker- und Wirtschaftsgrünland dargestellt und grenzt an die Wohnbebauung an. In Abstimmungsgesprächen mit dem Kreis Bergstraße wurde der § 13b BauGB als Verfahren vorgeschlagen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.05.2021 dem Entwurf sowie der Begründung des Bebauungsplans zugestimmt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Hardbergbote“ der Gemeinde Abtsteinach am 22.10.2021 lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung bei der Gemeindeverwaltung, Kirchstraße 2, 69518 Abtsteinach, vom 25.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich aus.

Da der § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht konform war, waren die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b i.V.m. § 13 i.V.m. § 13a BauGB nicht mehr gegeben. Es erfolgte der Wechsel ins Vollverfahren.

Der Flächennutzungsplan kann hierbei im Parallelverfahren geändert werden. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans ist dabei vor dem Beschluss des Bebauungsplans zu fassen, um das Entwicklungsgebot einzuhalten.

Dem Vorentwurf und der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 27.06.2025 zugestimmt, die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 31.10.25 bis 01.12.2025.

Daraufhin erfolgte die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Einarbeitung in die Planunterlagen und die Ausarbeitung der jetzigen Entwurfsfassung.

Aufgrund der Stellungnahme veränderte sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Planungsbüros Bretschneiders, weshalb sich der Geltungsbereich B geändert hat und zusätzlich der Ausgleich über einen neuen Geltungsbereich C sichergestellt wird. Die Größe des Geltungsbereichs A verbleibt unverändert.

Geltungsbereich A (unverändert)

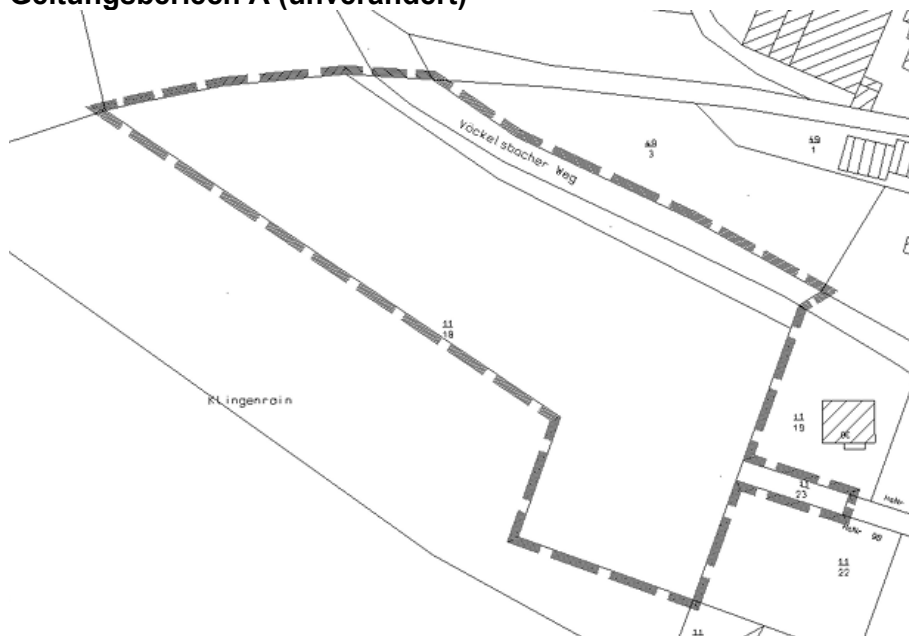


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs A, maßstabslos

Geltungsbereich B (gleiches Flurstück, geänderter Ausschnitt und Flächengröße)

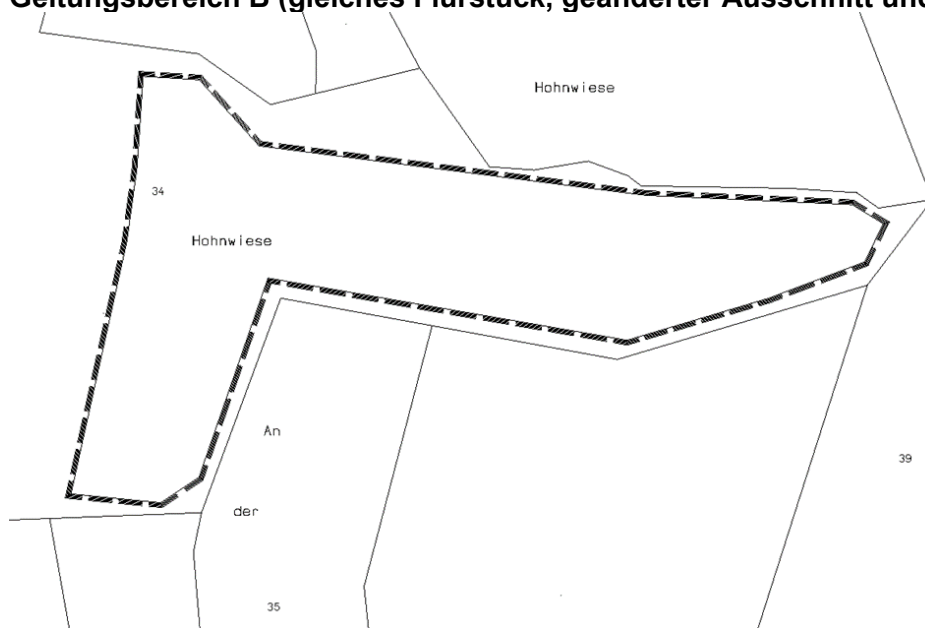


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs B, maßstabslos

Geltungsbereich C: (neu)

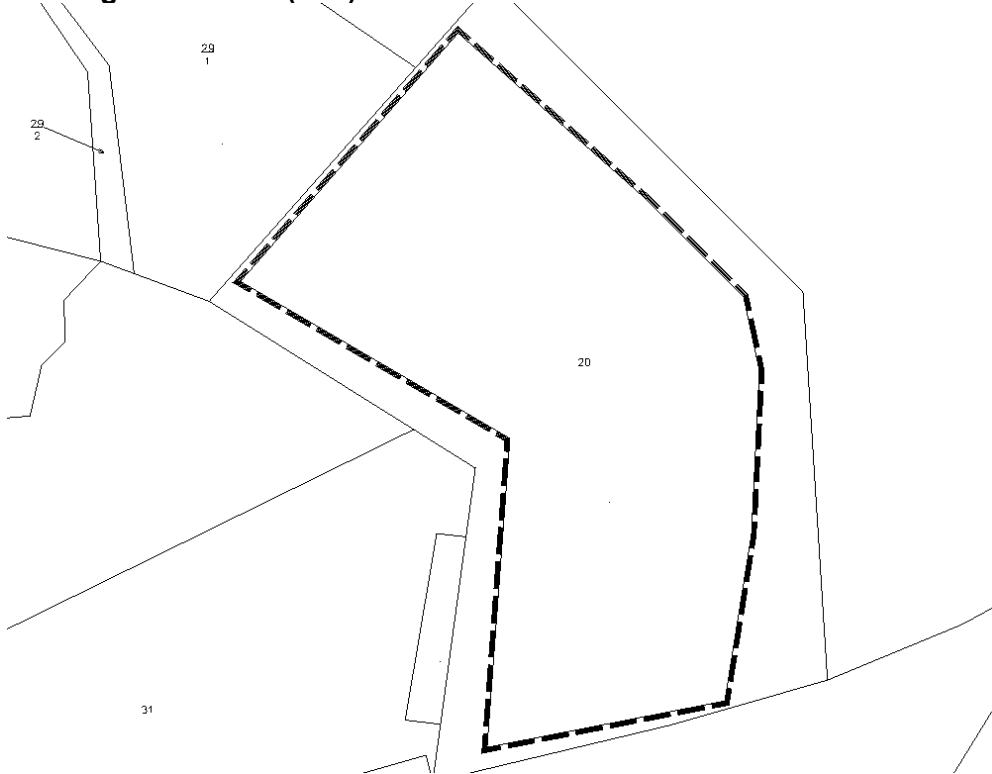


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs C, maßstabslos

Der Beschlussvorlage werden

- die Planzeichnung (1)
- die textlichen Festsetzungen (2)
- die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (3)
- der Umweltbericht (4)
- die Abwägungssynopse (5)
- die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (6)
- die Höhenvermessung (7)
- das Artenschutzgutachten (8)

beigefügt.

Die Abwägungssynopse befasst sich mit dem Umgang der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Die Kommentierung ist daher Bestandteil des Abwägungsprozesses, deren Zustimmung notwendig ist.

Der Entwurf bildet die Weiterentwicklung des Vorentwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen und Gutachten. Neben Änderungen (insbesondere) hinsichtlich des Umgangs mit Oberflächenwassers und Änderungen hinsichtlich der Höhenfestsetzung hat sich aufgrund der Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Notwendigkeit ergeben, einen dritten Geltungsbereich zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Die Annahme der Abwägungssynopse (**Anlage 5**) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- 2) Die Annahme des Entwurfs in der vorliegenden Fassung (Planzeichnung, textliche Festsetzung, Begründung zum Bebauungsplan) inkl. der Umweltprüfungen (Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung) (**Anlage 1-4, 6-8**).

- 3) Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 4) Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Abtsteinach wird durch die Gemeindevertretung beauftragt, die Unterlagen des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen. Zudem soll die Gemeindeverwaltung die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Grundlage des Entwurfs durchführen.

Anlage(n):

1. 1. Planzeichnung Bebauungsplan
2. 2. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
3. 3. B-Plan BG
4. 4. Umweltbericht Bebauungsplan inkl. EAB
5. 5. Abwägungssynopse Bebauungsplan
6. 6. Untersuchung Versickerungsfähigkeit
7. 7. Höhenvermessung
8. 8. Artenschutzgutachten