

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 2019/189**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Stafflangen	öffentlich	10.09.2019	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	14.10.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.10.2019	Beschlussfassung			

### Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Wiesenbreite III" in Stafflangen

#### I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan Nr. 19-029 gekennzeichnete Gebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wiesenbreite III“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Das Verfahren soll nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.
3. Die in der Vorlage benannten Planungsziele werden Grundlage für den auszuarbeitenden städtebaulichen Rahmenplan.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Die Stadt kann nach derzeitigem Stand über das Jahr 2021 keine Bauplätze für Wohnungsbau anbieten. Daher schlägt die Verwaltung vor, dass Wohngebiet „Wiesenbreite III“ (Stafflangen) planerisch vorzubereiten und in einem Zuge zeitnah zu entwickeln. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Ausgangssituation**

Das Wohngebiet „Hauderboschen“ (Kernstadt) ist komplett vermarktet und voraussichtlich Ende 2020 vollständig bebaut. Das Baugebiet „Breite III“ (Rißegg-Rindenmoos) soll ab Ende 2019 in die Vermarktung gehen und bis 2021 abgeschlossen sein. Die Stadt konnte jedoch bislang mit dem Bauplatzangebot nicht die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken decken.

Das Baugebiet „Wiesenbreite III“ ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten. Im vom Gemeinderat beschlossenen Arbeitsprogramm 2020-2024ff (DS Nr. 2019/120) ist die Planung des Gebietes für die Jahre 2019/20, die Erschließung für das Jahr 2021 vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, das Baugebiet zeitnah zu entwickeln.

## **3. Plangebiet**

Das Wohngebiet schließt im Norden und Osten an die freie Landschaft an, im Süden und Westen an die bebaute Ortslage. Das Gelände steigt nach Nordwesten hin mäßig an. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,9 ha.

Die vorgesehene Abgrenzung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften umfasst neben dem Baugebiet selbst auch den erforderlichen neuen Straßenanschluss an die Trattengasse sowie eine Teilfläche von einem Privatgrundstück (Flst. 984/5). Auf dieser Fläche soll die vorhandene private Grünfläche gesichert und daher eine Bebaubarkeit sicher ausgeschlossen werden. Zudem könnte an dieser Stelle gegebenenfalls auch das erforderliche Retentionsbecken realisiert werden, ein erstes Gespräch mit der betroffenen Eigentümerin wurde bereits geführt.

Bis auf die beiden Teilflächen der o.g. Privatgrundstücke befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt. Bestehende Bebauungspläne werden nicht überplant.

## **4. Planungsziele**

Für das Wohngebiet werden folgende Zielvorstellungen definiert:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für freistehende Einfamilienhäuser sowie ergänzen für Doppel- oder Kettenhäuser
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft
- Eingrünung zur freien Landschaft
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

Unter Berücksichtigung des angestrebten Grundstücksangebotes und der sonstigen Planungsziele können im Baugebiet voraussichtlich ca. 30-35 Baugrundstücke geschaffen werden. Hierdurch kann Wohnraum für ca. 70-90 Einwohner geschaffen werden.

## **5. Verfahren**

Zur Realisierung des Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Hierzu kann mit dem § 13b BauGB ein neues, befristet zur Verfügung gestelltes Verfahren angewandt werden:

Die Einführung des § 13b BauGB im Mai 2017 soll die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich vereinfachen und beschleunigen. Der Aufstellungsbeschluss hat bis spätestens 31.12.2019, der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 zu erfolgen.

Das Verfahren wird analog zu dem schon bisher für den Innenbereich geltenden § 13a BauGB insofern erleichtert, dass weder die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange noch die förmliche Umweltprüfung erforderlich ist. Umweltaspekte sind dennoch in die Abwägung vollwertig einzubeziehen. Zudem entfällt die ökologische Ausgleichspflicht, ein Ausgleich kann jedoch freiwillig erfolgen. Die Bebauungspläne müssen zudem nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Zentrale Voraussetzungen sind, dass der besondere Wohnungsbedarf gegeben ist und sich die Bebauung direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Außerdem darf die zu überbauende Grundfläche 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Verfahrensvoraussetzungen sind aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall gegeben. Auf die frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit und der Behörden soll nicht verzichtet werden. Ein ökologischer Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe soll - soweit möglich - innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

## **6. Ökologischer Ausgleich**

Die Verwaltung schlägt vor, dass aus ökologischen Gründen und wegen des Aspekts der Gleichbehandlung trotz fehlender Pflicht ein ökologischer Ausgleich im Plangebiet sowie durch externe Maßnahmen vorgesehen werden soll. Die Kosten für diesen freiwilligen Ausgleich können zwar nicht direkt durch Kostenerstattungsbeträge nach BauGB auf die Bauplatzwerker umgelegt werden, jedoch können die Kosten bei der Kalkulation der Baulandpreise Berücksichtigung finden.

## **7. Zeitschiene**

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans, des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung ist für 2020 geplant und in den Haushaltsmittelanmeldungen entsprechend berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt unter der Voraussetzung eines zügigen Verfahrensablaufes frühestens im Jahr 2021.

Folglich können im Baugebiet „Wiesenbreite III“ voraussichtlich ab dem Jahr 2022 Bauplätze bereitgestellt werden.

R. Adler

Anlage - Lageplan