

GEMEINDEVERWALTUNG GINGEN AN DER FILS



Vorlage zur Sitzung des Gemeinderates

Fachamt:		
Beteiligte Ämter	Datum	Bearbeiter

Vorlage: 22/2019

TOP: 3/ö

Sitzung am: 14.05.2019

Datum: 06. Mai 2019

Betreff:

**Bebauungsplan „Schulstraße“ und „Barbaragarten II“
Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Satzung über Örtliche
Bauvorschriften im Gebiet des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss)**

Beschlussantrag:

- 1. Für den im Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 01.04.2019 dargestellten Bereich „Schulstraße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.**
- 2. Für den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans „Schulstraße“ wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt.**
- 3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schulstraße“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m § 13 a BauGB aufgestellt.**
- 4. Für den im Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 01.04.2019 dargestellten Bereich „Barbaragarten II“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.**
- 5. Für den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans „Barbaragarten II“ wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt.**
- 6. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Barbaragarten II“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m § 13 a BauGB aufgestellt.**

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat stets ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde unter großen Anstrengungen vorangetrieben. Im Jahr 2013 ist der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung In-Kraft-getreten und in der Folge schrittweise umgesetzt worden. Mit diesem Bebauungsplan wurden innerörtlich 63 Wohnbauplätze für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Von den gemeindlichen Bauplätzen im Plangebiet sind zwischenzeitlich alle vergeben und bebaut. Derzeit hat die Gemeinde somit keine weiteren Wohnbauplätze mehr anzubieten.

In der Gemeinde besteht jedoch weiterhin ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch an Einfamiliengebäuden für junge Familien.

Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung wurden die Baupotentiale im Bestand erhoben. Die Untersuchungen haben jedoch auch gezeigt, dass der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen aus dem Bestand heraus allein nicht gedeckt werden kann.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind noch zwei geplante Mischbauflächen im Bereich Halde und Barbaragarten dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde deshalb der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035 ermittelt. Um den Wohnbauflächenbedarf zu decken ist geplant, die verbliebenen geplanten Mischbauflächen im Barbaragarten und Teile der geplanten Mischbauflächen in der Halde künftig als geplante Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (Barbaragarten II mit 1,89 ha Flächenumfang, An der Halde 1,23 ha geplante Wohnbauflächen). Zusätzlich ist geplant, entlang der Schulstraße eine kleinräumige Wohnbaufläche (0,62 ha Flächenumfang) in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Eine kurzfristige Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des aktuellen Bedarfs aus dem Flächennutzungsplan heraus ist somit nicht möglich.

Im Jahr 2017 wurde jedoch aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Gemäß diesem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bei der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen, oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung besteht die grundsätzliche Möglichkeit das Plangebiet „Barbaragarten II“ und das Plangebiet „Schulstraße“ unabhängig von der Fortschreibung des Flächennutzungsplans umzusetzen.

Bei beiden Plangebieten bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Das Gebiet „Schulstraße“ liegt weitab von bestehenden Vogelschutz- und FFH-Gebieten, das Gebiet „Barbaragarten“ ist durch die neue B10 von dem östlich gelegenen Vogelschutzgebiet getrennt.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei der Planung von beiden Gebieten nicht zu beachten.

In beiden Plangebieten soll Wohnbebauung geschaffen werden und beide Plangebiete schließen direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Das Plangebiet „Schulstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 18.300 m², das Plangebiet „Barbaragarten II“ eine Fläche von ca. 23.700 m².

Da beide Plangebiete in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind die zulässigen Grundflächen zusammenzurechnen. Für beide Plangebiete liegen noch keine tiefergehenden städtebaulichen Planungen vor, so dass der tatsächliche Umfang der festgesetzten zulässigen Grundflächen derzeit noch nicht zweifelsfrei angegeben werden kann.

Unter Zugrundelegung der von Erfahrungswerten (ca. 25 % Erschließungs- und Grünflächen, zulässige überbaubare Grundfläche von Wohngebieten ca. 0,4) besteht jedoch die Möglichkeit, dass beide Gebiete in der Summe die zulässige Grundfläche gem.

§ 13 b BauGB von 10.000 m² überschreiten.

Sollte sich diese Annahme in der weiteren Planung bewahrheiten, ist entweder nur eines der beiden Plangebiete weiterzuverfolgen oder eines oder beide Plangebietes so zu reduzieren, dass die Vorgaben des § 13 b BauGB eingehalten werden.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass die beiden Plangebiete diesen entsprechen. Es wird deshalb vorgeschlagen, für beiden Plangebiete den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen, und die beiden Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Um die Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig und umfassend über die Planung zu informieren, empfiehlt die Verwaltung jedoch, nicht auf diese zu verzichten.

Es wird jedoch vorgeschlagen, die frühzeitige Beteiligung erst dann durchzuführen, wenn erste tiefergehende und im Gemeinderat abgestimmte städtebauliche Überlegungen zu den Plangebieten vorliegen.

ANLAGEN:

- Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schulstraße“ i.d.F vom 01.04.2019
- Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Barbaragarten II“ i.d.F vom 01.04.2019

Friedel

Hick
Bürgermeister