

Sitzungsvorlage Nr. 1907/2019/1



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	27.11.2019	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	10.12.2019	öffentlich

Bebauungsplan "Heidackerweg Nord"- Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heidackerweg Nord“ vom 11.09.2019 werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heidackerweg Nord“ gefasst. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schlechtbach und wird begrenzt vom Heidackerweg im Westen, Feldwegen im Norden und Süden sowie freie Feldflur im Osten. Die Fläche ist derzeit mit zwei Wohngebäuden und einzelnen Nebengebäuden bebaut.

Im Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde ist das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

Über die ursprüngliche Umfangsgrenze hinaus, sieht das zwischenzeitlich vorliegende Baukonzept noch zwei Bauplätze westlich des Heidackerweges vor. Somit ist nun eine Bebauung auf 11 Baugrundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Grundstücke wurden so eingeteilt, dass die zwei Bestandsgebäude Heidackerweg 1 und 7 bestehen bleiben können. Die Zahl der Wohnungen wurde auf zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppel-

haus beschränkt. In seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 25.06.2019 hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen auch den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses zuzulassen. Aufgrund der vorhandenen Topographie und der prägenden Bestandsbebauung soll nun auf dem nördlichen Bauplatz im Bereich des Kreuzungsbereiches Heidackeweg/Hohlgasse auch Geschosswohnungsbau mit max. 4 Wohneinheiten möglich sein.

Innerhalb der Gemeinde besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen für Eigenheime. Dieser Bedarf kann jedoch nicht durch die Nutzung noch unbebauter Bauplätze gedeckt werden, da diese in der Gemeinde selten sind oder sich in Privatbesitz befinden und einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets in Schlechtbach soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs geschaffen werden.

Aufgrund fehlender Aussagen zum Artenschutz und der Erschließung wurde der Tagesordnungspunkt in der Sitzung vom 24.09.2019 vertagt.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 43, 44, 577, 580 und 581 sowie Teile der Flst. Nrn. 30, 30/1, 30/2 (alle drei Heidackerweg), Teile von Flst. Nr. 356 (Hohlgasse) und Teile von Flst. Nr. 555.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung zu stellen. Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wodurch Konflikte mit der bestehenden und den geplanten Wohnnutzung vermieden werden sollen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, wobei die maximal Gebäudehöhe (HGP) über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenentwicklung baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Heidackerweg Nord“ des Ing. Büro Käser vom 11.09.2019 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Zwischenzeitlich liegen außerdem die Ergebnisse der Übersichtsbegehung Artenschutz vor (siehe Anlage 4). Ein Vorkommen von baumhöhlen- und gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten, der Haselmaus, der Zauneidechse sowie holzbewohnenden Käferarten wurde nachgewiesen bzw. kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im nächsten Jahr sind daher weitergehende Untersuchungen notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung kann die straßenmäßige Erschließung des Gebietes neben der Hohlgasse über den Wurmweg in Richtung Rudersberg erfolgen. Dieser Weg ist durchgängig in einer Breite von rund 4 m ausgebaut und für den öffentlichen Verkehr freigegeben. Gegebenenfalls können noch entsprechende Ausweichbuchten eingerichtet werden. Ab-

schnittsweise ist das vorhandene öffentliche Weggrundstück ausreichend breit, so dass bei einer Anlegung nur teilweise und in geringem Umfang private Grundstücke in Anspruch genommen werden müssten. Eine Anbindung in Richtung Erlenweg ist wirtschaftlich nur darstellbar, wenn das Gebiet zwischen vorhandener Bebauung und Friedhof ebenfalls einer Bebauung zugeführt wird. Hierüber wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanung zu beraten sein. Sollte hier eine Bebauung erfolgen, kann dann zu diesem Zeitpunkt noch immer eine Anbindung des Baugebietes Heidackerweg erfolgen.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauern eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungsplan "Heidackerweg Nord" - Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplan "Heidackerweg Nord" - Textteil

Anlage 3: Bebauungsplan "Heidackerweg Nord" - Begründung

Anlage 4: Bebauungsplan "Heidackerweg Nord" - Artenschutz