

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 209-17

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	14.08.2017
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Guuhaslen-1.Erweiterung" und Örtliche Bauvorschriften "Guuhaslen-1.Erweiterung" Engen-Welschingen Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Guuhaslen“ in Welschingen hat am 31.10.07 Rechtskraft erlangt. Mittlerweile sind alle Grundstücke verkauft und bebaut. Ein weiterer Bedarf an Bauplätzen in Engen und Ortsteilen ist gegeben. Der Gemeinderat hat im Dezember 2016 grundsätzlich einer Erweiterung des Baugebietes zugestimmt.

Der Bebauungsplan „Guuhaslen“ sieht im westlichen Bereich zwar eine Stichstraße mit einer einseitigen Bebauung (5 Bauplätzen) vor, die aber wirtschaftlich nicht sinnvoll und ohne Wendehammer nur unzureichend erschlossen ist. Der Flächennutzungsplan weist auf der westlichen Seite kein weiteres Bauland aus. Diese Flächen werden jedoch als attraktiver angesehen, da dort mit weniger Verkehrslärm zu rechnen ist und mit der neuen BauGB-Novelle, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes der Bereich entwickelbar ist.

Der neue § 13 b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können derzeit Bebauungspläne mit einer Grundfläche (GRZ) von bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren analog § 13 a BauGB aufstellen. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die neue Regelung ist bis Ende 2019 befristet.

Die 1.Erweiterung des Bebauungsplanes „Guuhaslen“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind: die Grundfläche (GRZ) muss unter 10.000 m² sein, eine Wohnnutzung muss entwickelt werden und die Bebauung muss an einen bebauten Ortsteil anschließen. Außerdem dürfen keine Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gegeben sein. Mit der Erweiterung des Baugebietes können ca. 26 neue Bauplätze für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden.

In der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für die 1.Erweiterung des Bebauungsplanes „Guuhaslen“ Engen-Welschingen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Guuhaslen-1.Erweiterung“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Guuhaslen-1.Erweiterung“ Engen-Welschingen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Anlagen:

Lageplan