

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.07.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 21.07.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Oberer Brühl West‘, Balingen–Roßwangen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1.	Lageplan	29.06.2020
2.	Flächennutzungsplanauszug mit Abgrenzung	29.06.2020
3.	Luftbild mit Abgrenzung	29.06.2020
4.	Lageplan mit angrenzenden Bebauungsplänen	29.06.2020
5.	Skizze Bebauungsplan	28.02.2020

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich „Oberer Brühl West“ in Roßwangen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen soll für die als Landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sollen durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.680 m² und liegt am südwestlichen Ortsrand von Roßwangen. Es grenzt unmittelbar an das Baugebiet ‚Oberer Brühl‘ an. Die für den Bebauungsplan benötigten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Balingen.

Das Areal ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im Wesentlichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Lediglich ein untergeordneter Teilbereich ist durch den Bebauungsplan ‚Oberer Brühl‘ bereits überplant und als Grünfläche ausgewiesen.

Das vorliegende Plangebiet ist die städtebaulich-logische Fortführung des bestehenden Baugebietes ‚Oberer Brühl‘ und stellt eine Arrondierung der Ortslage zwischen Dachsweg und der Bebauung an der Straße Oberer Brühl. Her. Die Genssenstraße, über die das Plangebiet zukünftig erschlossen wird, ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Oberer Brühl bereits planungsrechtlich ausgewiesen, bisher jedoch noch nicht baulich realisiert. Vielmehr bestehen seit einigen Jahren nur verkehrliche Provisorien zur Erschließung der Neubebauung im Bereich des Iltisweges. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan würde die Genssenstraße jedoch nur einer einseitigen Erschließung dienen, welches auch vor dem Hintergrund der Erschließungskosten und deren Umlage auf die Anwohner als unwirtschaftlich zu bezeichnen ist. Durch eine Ergänzung der Bebauung auf der südlichen Seite der Genssenstraße, kann dieser Mangel behoben werden.

Die Herstellung der Genssenstraße und des Lammerweges sind Voraussetzung für die Realisierung des letzten, planungsrechtlich gesicherten Erschließungsabschnitts ‚Oberer Brühl‘. Insgesamt können dort rund 10 weitere städtische Bauplätze für die bestehende Nachfrage speziell nach Einfamilienhausbauplätzen erschlossen werden.

Naturräumliche Begebenheiten

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Roßwangen (Schutzgebiets Nr. 4.17.043), verkündet am 04.03.1966. Das Landschaftsschutzgebiet umschließt die Ortslage von Roßwangen nahezu vollständig.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes eine ca. 4.200 m² große FFH-Mähwiese, welche fast vollständig Teil des Plangebiets ist.

Südlich des Plangebiets, in rund 200 m Entfernung, beginnt das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“.

Die ökologischen Belange sollen im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG abgearbeitet werden.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem nun zum Aufstellungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die Ortsrandlage von Roßwangen zu arrondieren. Das Plangebiet ist gleichzeitig der Abschluss der Planung ‚Oberer Brühl‘ und definiert den zukünftigen Ortsrand von Roßwangen. Eine weitere Entwicklung in Richtung Südwesten ist nicht geplant. Zukünftig soll die bauliche Entwicklung Roßwangens in nördlicher bzw. östlicher Richtung erfolgen. Vorrangig wird die Innenentwicklung gefördert.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und das

Baugebiet ‚Oberer Brühl‘ um weitere 6 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 550 m² – 600 m² erweitert werden.

Im Süden des Gebiets soll eine ökologisch hochwertige Fläche mit dem dortigen Wasserlauf gesichert und ausgewiesen werden. Eine Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin soll den Übergang ökologisch und gestalterisch aufwerten.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren, einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren erstellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden sind im Gebiet oder außerhalb des Gebiets auszugleichen. Für das Areal wird Eine Artenschutzprüfung (saP) gemäß § 44 BNatschG wird durchgeführt.

Vorab wurde geprüft, ob das vorliegende Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann. Die durch die Novelle 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermächtigt die Gemeinden befristet bis zum 31. Dezember 2019 dazu, Bebauungspläne zu erlassen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen bestimmen, die sich an ihm Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anwendung des § 13b BauGB zielt darauf, die Erleichterungen der Vorschrift für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Vorteil dieser Verfahrensart ist, neben der Gewinnung von Flächen für die Wohnnutzung im Außenbereich, dass ähnlich wie in § 13 BauGB und § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Ferner kann der Flächennutzungsplan im Rahmen des Verfahrens berichtigt werden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB sind vorliegend nicht gegeben. Die Frist des § 13 b BauGB ist abgelaufen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass diese Frist eine Verlängerung erfährt. Allerdings ist die Anwendung von § 13 b BauGB auch ausgeschlossen, wenn eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Anlage 2). Teilweise ist das Plangebiet bereits als bestehende Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung ist eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen muss im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. „Für die entsprechende Beschlussfassung (Einleitungsbeschluss) ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen zuständig.

Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberer Brühl West“ können die Gemenstraße und der Lammerweg endgültig ausgebaut werden. Die Kalkulation der Baupreise und Erschließungskosten kann auf der Grundlage einer beidseitigen Bebauung der Gemenstraße erfolgen.

In Roßwangen stehen derzeit keine offenen städtischen Bauplätze zur Verfügung. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen können 10 Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Oberer Brühl‘ zum Verkauf angeboten werden.

Mittelfristig können 6 weitere Bauplätze, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erschlossen wurden, zum Verkauf angeboten werden. Der Bedarf von Roßwangen kann damit für die nächsten Jahre gedeckt werden.

Sabine Stengel