

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 12.07.2023	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 18.07.2023	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.07.2023	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Oberer Brühl West", Balingen-Roßwangen**

### **Billigung des geänderten Entwurfs und Satzungsbeschluss**

#### Anlagen

Anlage\_01\_Abwaegungsprotokoll  
Anlage\_02\_Satzungsentwurf  
Anlage\_03\_zeichnerischer\_Teil  
Anlage\_04\_Textteil  
Anlage\_05\_Begründung  
Anlage\_06\_Umweltbericht  
Anlage\_07\_saP  
Anlage\_08\_Lärmgutachten\_ö  
Anlage\_09\_Baugrunderkundung  
Anlage\_10\_FNP\_Änderung

#### **Beschlussantrag:**

Die im vereinfachten Verfahren vor der öffentlichen Auslegung mit Datum 20.12.2022 vorgenommenen Änderungen im Zeichnerischen Teil (Nachverdichtung Allgemeines Wohngebiet) und im Textteil (Anpassung 1.4 Haustypen) werden gebilligt

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Oberer Brühl West“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses sind bisher folgende Auswirkungen auf den Haushalt entstanden:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 27.000 €
Lärmschutzgutachten	ca. 5.000 €
<u>Umweltbericht mit GOP und saP</u>	<u>ca. 15.000 €</u>
Summe	<u>ca. 47.000 €</u>

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Roßwangen und grenzt unmittelbar an das Baugebiet ‚Oberer Brühl‘ an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen, die durch die zukünftige Gemenstraße getrennt sind. Die Gemenstraße ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Oberer Brühl (Rechtskraft 02.10.1999) überplant. Sie wurde bisher baulich noch nicht umgesetzt.

Am 28. Juli 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, eine beidseitige Bebauung im Bereich der Gemenstraße zu ermöglichen und im Wege der Gebietsarrondierung eine wirtschaftliche Erschließung umzusetzen. Mit der Ausweisung von 6 zusätzlichen Bauplätze westlich bzw. südwestlich der Gemenstraße kann sowohl den Wohnbedürfnissen, wie auch der Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen entsprochen werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2020 wurde ein bereits durch den Bebauungsplan ‚Oberer Brühl‘ überplanter 5.457 m<sup>2</sup> großer Teilbereich 1 östlich der Gemenstraße in die Planung miteinbezogen. Das Plangebiet wurde auf insgesamt 1,35 ha erweitert. Durch die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Planung werden rund 6.400 m<sup>2</sup> Außenbereichsfläche erstmalig überplant. Das Plangebiet westlich der Gemenstraße (Teilbereich 2) umfasst eine Fläche von insgesamt 8.080 m<sup>2</sup>. Eine 1.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Nordwesten war bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Brühl Schwarzenloch“ (Rechtskraft 22.07.1978) überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch die südlich gelegene, öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup> wurde erneut überplant.

### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Roßwangen, verkündet am 04.03.1966, das die Ortslage von Roßwangen vollständig umschließt. Das Offenlandbiotop Waldsimen-Sumpf Roßwangen ragt im Südwesten ins Plangebiet. Südlich des Plangebiets, in rund 200 m Entfernung, beginnt das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes eine ca. 4.200 m<sup>2</sup> große FFH-Mähwiese ‚Frischwiese am Ortsrand Roßwangen‘, eine magere Flachlandmähwiese (artenreich, wenig gedüngt, extensiv ein- bis zweimähdig bewirtschaftet) mittlerer Standortqualität mit lückigem Streuobstbestand. Der Ausgleich erfolgt über die Maßnahme 2 sowie über die planexternen Maßnahmen K1 und K2, die an das Plangebiet angrenzen bzw. im unmittelbaren Umfeld liegen.

Die ökologischen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG abgearbeitet, auf Anlage 6 und 7 wird verwiesen.

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften / Änderung des gebilligten Entwurfs vor der Auslegung**

Am 13. Dezember 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 2022/351). Die Planung schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für eine beidseitige Bebauung entlang der Gemenstraße.

Im Teilbereich 1 wurde die Art der baulichen Mischung bei 2 Baugrundstücken nördlich bzw. nordwestlich der Stichstraße Lammerweg von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und die Festsetzungen überarbeitet und aktualisiert. Im Teilbereich 2 wird als Art der baulichen Nutzung ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (4 Baugrundstücke) festgesetzt.

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet hat eine Pufferfunktion zwischen Mischgebiet / Wohnen und der bereits bestehenden Gewerbenutzung Oberer Brühl 38, 40 und 42 inne, in welcher sich derzeit u.a. ein störender Zimmereibetrieb befindet. Die innerhalb des GEe festgesetzte Baulinie in Verbindung mit der Mindestgebäudehöhe wirkt als Riegelbebauung und dient damit zugleich auch dem Lärmschutz (Verweis auf Anlage 8). Unter Berücksichtigung der Topographie und des variierenden Geländeverlaufs werden im Bebauungsplanentwurf unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt. Im GEe wird die maximale Gebäudehöhe GHmax auf 8 m und im Mischgebiet MI auf 7 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Insgesamt wird entlang der zukünftigen Gemenstraße eine klare städtebauliche Raumkante definiert.

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplanentwurf eine Öffentliche Grünfläche fest, die gegenüber der bisherigen Planung erweitert wurde. Zusammen mit der Maßnahmenfläche 1 (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, wird der dortige Wasserlauf mit Feuchtbiotop planungsrechtlich gesichert. Die Maßnahmenfläche 2 (M2) dient der Entwicklung von extensivem Grünland im Übergang zur freien Landschaft. Die Eingrünung des Plangebietes soll den zukünftigen Ortsrand ökologisch und gestalterisch aufwerten. Zusammen mit den externen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und ersetzt werden (Verweis auf Anlage 6 +7).

#### Änderung vom 20.12.2022

Vor der öffentlichen Auslegung wurden der gebilligte Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren geändert. Mit Datum 20.12.2022 erfolgte eine Nachverdichtung im Teilbereich 2, sodass ein weiterer Wohnbauplatz ausgewiesen werden konnte. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde im Rahmen der Überarbeitung angepasst. Auch die Haustypen in den Örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 1.4) wurden überarbeitet.

Die nach der Billigung geänderte Fassung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften (Fassung: 18.11.2022/20.12.2022) wurde in der Zeit vom 20.02.2023 bis 23.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung wurde zeitgleich durchgeführt.

#### Änderung vom 21.06.2023

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im vereinfachten Verfahren redaktionelle Änderungen und Ausführungen bzw. Ergänzungen im Textteil und in den Hinweisen aufgenommen. Auf den Abwägungsvorschlag wird verwiesen. Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Wege der Nachrichtliche Übernahme“ im Textteil aufgeführt. Das Kapitel 7 „Ordnungswidrigkeiten“ wurde in den Örtlichen Bauvorschriften ergänzt

### **Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren, einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB (Anlage 6) aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB zwischen dem **21.09.2020** und dem **23.10.2020** durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Auslegungsbeschluss „Oberer Brühl West“ wurde vom **20.02.2023 bis 23.03.2023** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde im Verfahren erstellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden sind im Gebiet oder außerhalb des Gebiets auszugleichen. Für das Areal wurde eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) (Anlage 7) gemäß § 44 BNatschG durchgeführt.

### **Parallelverfahren – Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbau-, Mischbaufläche sowie gewerbliche Bauflächen dar.

Der Einleitungsbeschluss zur Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss Balingen-Geislingen am 5. Oktober 2021 gefasst (Anlage 10). Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde zwischen dem 25.10.2021 und dem 03.12.2021 durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen erfolgt im sogenannten Parallelverfahren. Im Parallelverfahren bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums nach § 10 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch, wenn das Flächennutzungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

### **Umsetzung der Planung**

Im Teilbereich 1 können 9 städtische Bauplätze erschlossen werden. Im Teilbereich 2 entstehen 1 Gewerbebauplatz, 1 Mischgebietsbauplatz und 4 Wohnbauplätze.

Im Februar 2023 wurde der Baubeschluss für die Tiefbaumaßnahmen gefasst (2023/027). Am 23. Mai 2023 erfolgte die Vergabe der Erschließungsarbeiten. Im Jahr 2024, nach Abschluss der Bauarbeiten, können die neuen Bauplätze zum Verkauf angeboten werden.

Sabine Stengel