

# Gemeinde Steißlingen

<b>Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2022 öffentlich</b>	<b>Tagesordnungspunkt 3</b>
---	-----------------------------

## **Bebauungsplan "Seebühl II" - Aufstellungs- und Billigungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

Az.: 621.41

### **Sachbericht:**

Die Gemeinde hatte Ende 2016 mit der Überplanung des letzten größeren kommunalen Baugebiets „Tal-Erweiterung“ begonnen. Nach heutigem Stand sind diese Bauplätze bis auf einzelne Plätze vollständig vergeben, der überwiegende Teil ist bereits bebaut bzw. befindet sich derzeit im Bau.

Eine längere Vorlaufzeit im Blick auf das Bebauungsplanverfahren sowie die Erschließungsarbeiten sind nun Anlass, künftige Gebietsentwicklungen in Steißlingen zu bewerten. Im Bereich des „Seebühls“ konnte eine solche Potentialfläche mit rund 18.000 m<sup>2</sup> (1,8 ha) gefunden werden. Hier sind die Voraussetzungen im Vergleich zu alternativen Standorten um das Gemeindegebiet herum gut geeignet, ein neues Baugebiet zu entwickeln.

Da Flächen im Außenbereich grundsätzlich nachrangig zu entwickeln sind, wurden und werden auch innerorts Baulücken mobilisiert, jedoch genügen diese nicht aus, den dringenden Wohnraumbedarf decken zu können.

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seebühl II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Randbereich der Gemeinde geschaffen werden. Derzeit sind die Flurstücke im Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Außenbereich und somit nicht bebaubar. Ziel ist es, dieses Flächenpotential einer Wohnnutzung zuzuführen und so dem dringenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Bei der Einbindung dieser Flächen ist ein besonderer Schwerpunkt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Neben einzelnen Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser wird daher angestrebt, eine Vielzahl der Flächen durch eine flächenschonendere Bebauung in Form von kleineren Bauplätzen, Reihenhausbebauungen sowie Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

### Verfahren und Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Seebühl II“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB durchgeführt. Der dringende Wohnraumbedarf, eine Fläche geringer als 10.000 m<sup>2</sup> sowie der direkte Anschluss des Plangebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil begründen diese Verfahrenswahl.

Darüber hinaus sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit Aufstellungsbeschluss wird beschlossen, das beschleunigte Verfahren mit den nachfolgenden Verfahrenserleichterungen durchzuführen:

- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass im Rahmen einer späteren Berichtigung die Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und beschließt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften –Seebühl II“ zu erlassen.

#### Gebietsabgrenzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und der Umgebung angepasste städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde zu schaffen, wird ein Bebauungsplan „Seebühl II“ aufgestellt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 18.000 m<sup>2</sup> umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3621 Teil, 3669, 3670, 3671/1, 3673, 3676, 3678, 3679, 3680, 3682 und 3686 Teil. Die genaue Abgrenzung ist im Planteil dargestellt.

#### Billigungsbeschluss des Entwurfs

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches in insgesamt 5 Teilgebiete aufgegliedert ist mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zur Kubatur. Von den unter § 4 Abs 2 BauNVO zulässigen Anlagen werden die nicht störenden Handwerksbetriebe und die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen, da sie keinen wohnähnlichen Charakter haben und für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion übernehmen

Das Plangebiet erhält eine Zufahrt von Süden her über die bestehende Straße „Hinter Zinnen“.

In den **Anlage 1 + 2** ist der Entwurf der Planzeichnung, sowie des Textteils mit den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften enthalten. Die Begründung, der Umweltreport, sowie ein Baugrundgutachten und die schalltechnische Untersuchung sind zudem über das **Ratsinfosystem** einsehbar.

Herr Wieser vom gleichnamigen Planungsbüro aus Hilzingen ist zur Sitzung anwesend und stellt den Bebauungsplan konkret vor.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Seebühl II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB sowie der Örtlichen Bauvorschriften „Seebühl II“ in getrennter Satzung wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Seebühl II“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Seebühl II“ in der Fassung vom 14.11.2022 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Der Gemeinderat beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, innerhalb einer Frist von einem Monat gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.