GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8148/2 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl/Höl	08.02.2022
Gremium Gemeinderat 24.02.2022	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	
Gremium Gemeinderat 24.03.2022	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

8148/1 öff

Beschlussvorlage

Bauleitplanung
Bebauungsplan "Hinter der Ziegelhütte"
Hier: Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat gemäß der beigefügten Zusammenstellung der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu.

2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter der Ziegelhütte“ in der Fassung vom 24.03.2022 besteht aus dem Lageplan, dem Textteil und der Begründung inklusive der Anlagen zur Begründung: Anlage 1 „Ökologischer Steckbrief“, Anlage 2 „Artenschutzrechtliche Prüfung“, Anlage 3 „Schalltechnische Untersuchung“, Anlage 4 „Erschließungsgutachten“ und Anlage 5 „Verkehrsuntersuchung“ und wird mit den Änderungen nach Punkt 1 gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis dieses Beschlusses zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes „Hinter der Ziegelhütte“ nach ortsüblicher Bekanntgabe eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Zur Erstellung des Bebauungsplans fallen folgende einmalige Kosten an bzw. sind bereits angefallen:

- Habitatpotenzialanalyse: rund 2.000 €
- Vorl. Honorar Bebauungsplan, inkl. Artenschutz: rund 16.000 €
- Schalltechnische Untersuchung: knapp 9.000 €
- Baugrundgutachten: rund 4.000 €
- Verkehrsuntersuchung: rund 5.000 €

Entsprechende Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle 511002 zur Verfügung.

Mit der Erschließung neuer Baugebiete gehen auch Aufwendungen für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einher, die gemäß den Ziffern 9.2, 10 und 11 des Textteils erfolgen sollen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind. Grob überschlagen summieren sich diese Maßnahmen insgesamt auf rund 60.000 €, wobei hierin auch Arbeiten zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eingerechnet wurden, die erst in Folgejahren anstehen. Hiervon kann voraussichtlich der ganz überwiegende Anteil der Arbeiten durch Eigenleistungen des Bauhofs erfolgen. Unter der Kostenstelle 554000 sind für Ausgleichsmaßnahmen neuer Wohngebiete 50.000 € im Haushaltsplan 2022 eingestellt.

III. Sachverhalt

Am südwestlichen Siedlungsrand ist die Ausweisung des Baugebietes „Hinter der Ziegelhütte“ avisiert. Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel kostengünstigen (Miet-) Wohnraum zu schaffen. Damit soll dem landesweiten und auch in Dettingen an der Erms akuten Wohnraummangel begegnet werden. Zudem sollen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. betreutes Wohnen, ermöglicht werden. Durch eine maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Gebietes soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Weitere Flächen im Außenbereich werden dadurch geschont.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha und liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Dettingen auf Höhe des Haltepunkts „Freibad“ der Ermstalbahn. Es befindet sich zwischen Uracher Straße bzw. der Bahntrasse der Ermstalbahn und dem Ziegelhütten-Weg im Westen. Nach Süden schließen sich offene Flächen in Form von Streuobstwiesen an.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die einer Wohnnutzung dienen soll und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Gemeinderat hat am 19.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu betei-

ligen. Die öffentliche Bekanntmachung fand am 08.04.2021 im Amtsblatt statt, die Auslegung erfolgte vom 13.04.2021 bis 17.05.2021.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“. Zudem wurde der Geltungsbereich geringfügig angepasst, der westliche Graben inkl. Böschungsbereiche gesondert dargestellt, der Bedarf für die Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl dargelegt, weitere Flächen für den Ausgleich des Arten- und Biotopschutzes festgesetzt und eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt bzgl. der Erschließung des Gebiets und der Leistungsfähigkeit des Bahnübergangs „Roßtrieb“. Aufgrund dieser Änderungen wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange notwendig. Die erneute Beteiligung soll sich dabei auf die geänderten Teile beschränken und verkürzt auf 2 Wochen stattfinden.