



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8148 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	06.08.2019	
Gremium GR	Datum 19.09.2019	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:			

### Beschlussvorlage

#### Bebauungsplan "Hinter der Ziegelhütte" hier: Aufstellungsbeschluss

---

#### I. Beschlussantrag

Für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Das Honorar zur Erstellung des Bebauungsplans samt Bearbeitung der Umwelt- und Artenschutzbelange beläuft sich auf rund 16.000 Euro. Eine vorab durchgeführte Habitatpotenzialanalyse schlägt mit rund 2.000 Euro zu Buche. Die darauf aufbauenden vertiefenden artenschutztechnischen Erhebungen sind noch nicht abgeschlossen, dürften sich jedoch auch im niedrigen vierstelligen Bereich bewegen.

Voraussichtlich wird noch ein separates Lärmgutachten benötigt, welches noch nicht beziffert werden kann. Entsprechende Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle 511002 jedoch ausreichend zur Verfügung.

Mit der Erschließung neuer Flächen gehen auch Kosten für naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einher, die noch nicht abschließend beziffert werden können und sich erst in der weiteren Planung ergeben. Hierfür werden Mittel im Haushaltsplan 2020 vorgesehen.

### III. Sachverhalt

#### Anlass

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ soll dem landesweiten und so auch in Dettingen an der Erms akuten Wohnraummangel begegnet werden. Zielsetzung ist hierbei eine schnellstmögliche, verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Hierbei soll das Augenmerk insbesondere auf der Erschließung von möglichst kostengünstigem (Miet-) Wohnraum liegen.

Die Gemeinde Dettingen an der Erms erfüllt bereits die Vorgaben des Landes unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf verschiedenen Wegen. Dazu zählen gezielte Wohnbauprojekte der Nachverdichtung und die Änderung älterer Bebauungspläne

Beispiele hierfür sind u. a.:

1. Bebauungsplan: Änderung „Im Waager – Panoramastraße“ (gem. § 13 a BauGB, rechtskräftig seit 25.10.2018)
2. Wohnprojekte wie bspw.:
  - Sorglos Wohnen, Bahnhofstr. 10 – 12 (Wohnanlage für Generationen, inkl. Betreutem Wohnen und Kinderbetreuung)
  - Adler-Areal, Uracher Straße 3
  - Uniplast-Areal Fabrikstraße (Konversion ehemaliger Industrieanlage in großflächige Wohnanlage an der Erms)

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ umfasst die Flurstücke 12762, 12763 und 12764 mit einer Gesamtfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> (siehe GR-Vorlage Nr. 8148-1). Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die zu bebauende Fläche befindet sich bereits vollständig im Eigentum der Gemeinde und liegt am südwestlichen Ortsrand von Dettingen an der Erms zwischen der Bahnlinie der Ermstalbahn und der Bundesstraße B 28.

Die Erschließung des Gebiets ist über die Straße „Ziegelhütte“ gegeben, der bereits einseitig mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Somit eignet sich das Gebiet sehr gut für eine Nachverdichtung. Eine weiter innerörtlich gelegene Fläche ist derzeit für die Gemeinde nicht verfügbar.

Der Gemeinderat hat daher im Zuge der Überlegungen zur weiteren Baulandentwicklung in Dettingen an der Erms beschlossen, die Flächen schnellstmöglich einer Bebauung zuzuführen. Um dies umzusetzen, soll die KWG-Kommunale Wohnungsbau GmbH als Bauherr fungieren und auch die Vermietung und Verwaltung der zu erstellenden Wohnungen übernehmen.

## **Verfahren**

Zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen ist die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB möglich.

Die Anwendung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Größe der festzusetzenden Grundflächen beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergeht:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4 c BauGB.

## **Inhalt des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige verdichtete und kostengünstige Wohnnutzung mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden zu schaffen.

Eine derzeitige grobe Schätzung der KWG sieht Wohneinheiten in einer Größenordnung von insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

Die Planung sieht vor, sich stark an der vorhandenen Topographie zu orientieren und die vorliegende relativ steile Hanglage maßvoll auszunutzen. Für eine effektive Ausnutzung wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Überschreitung der gesetzlichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist. Eine Überschreitung ist möglich, wenn sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dafür wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für die Bewertung der Lärmimmissionen erforderlich. Die weiteren Informationen zur Umwelt als Abwägungsgrundlage werden in Form des Ökologischen Steckbriefs in der Begründung zum Be-

bauungsplan aufbereitet. Durch die besondere Hanglage am Ortsrand wird insbesondere die Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild dargestellt.

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) wurde vom Büro Pustal erstellt. Im Ergebnis werden vertiefende Untersuchungen erforderlich, die bereits im Frühjahr/Sommer 2019 vorgenommen wurden. Der aktuelle Untersuchungsstand ist in der Anlage enthalten (siehe GR-Vorlage Nr. 8148-2, insbesondere Ziffer 8.2 Zwischenergebnis). Nach Einschätzung des beauftragten Biologen weist das Gebiet eine sehr hohe Qualität durch viel Totholz und einige Baumhöhlen sowie ein gutes Nahrungsangebot auf. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere Ersatzpflanzungen von Streuobstbäumen und das Aufhängen von Nist- und Brutkästen werden erforderlich, bevor ein Eingriff stattfinden kann.