

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 07.05.2018

Drucksache Nr. **2018/108**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 17.04.2018
Aktenzeichen 628.2
Mitwirkung

Bebauungsplan "Am Durrenberger Wald" mit örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Abgrenzungsplan vom 22.02.2018 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Durrenberger Wald“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.
2. Der Gemeinderat billigt den Städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“ in der Fassung vom 20.02.2018, geändert am 18.04.2018, und beschließt, auf dessen Grundlage eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist sowohl in der Stadt Wangen als auch in den Ortschaften wie Deuchelried anhaltend hoch. Das freie, ca. 8200 m² große Flurstück mit der Nr. 482/2 befindet sich auf der Gemarkung Deuchelried, zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Kirchplatz - Wolfazer Weg Teil 2“, dem Sportplatz und dem Wolfazer Weg.

Um weiterhin Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können und um Wegzüge zu verhindern, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 0,8 ha großes Wohngebiet im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kirchplatz - Wolfazer Weg Teil 2“ geschaffen werden. Die Grundstücke dort sollen hauptsächlich zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum dienen.

Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus liegt es in Zone III und III A des Wasserschutzgebietes Oflings.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt. Für die Anwendbarkeit dieser Norm

sind folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 10.000 m².
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Alle fünf Kriterien sind erfüllt, so dass § 13b BauGB angewendet werden kann. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht und ohne zusammenfassende Erklärung durchgeführt. Auch entfallen die Änderung des Flächennutzungsplans (lediglich eine nachträgliche Berichtigung ist erforderlich) sowie Ausgleichsmaßnahmen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird dennoch durchgeführt.

Geplant ist dort ein Wohngebiet mit fünf Einzelhaus- und acht Doppelhausgrundstücken. Ursprünglich sah der Städtebauliche Entwurf, wie er im Ortschaftsrat von Deuchelried am 20.03.2018 vorgestellt wurde, elf Einzelhausgrundstücke vor. Auf Wunsch des Ortschaftsrates nach Doppelhausgrundstücken wurde der Städtebauliche Entwurf nochmals verändert und angepasst. Die Erschließung erfolgt über den „Wolfazer Weg“ westlich des Plangebietes. Von dort aus verläuft die innere Erschließungsstraße der Baugrundstücke in Ost-West-Richtung und schließt am Ende mit einer Wendeanlage ab. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über diese neue Stichstraße. Im östlichen Bereich ist das Wohngebiet über einen neuen Fußweg an das bestehende Fußwegesystem und an den Sportplatz angebunden. Im Westen werden Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher geschaffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes neben dem Sportplatz von Deuchelried wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein Gutachten erstellt. Unter Einhaltung der im Gutachten aufgeführten Maßnahme, d. h. der Errichtung einer 5 m hohen und 107 m langen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze der Sportanlage, können die Immissionsrichtwerte für die künftige Wohnbebauung eingehalten werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet „Kirchplatz - Wolfazer Weg Teil 2“. Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden mit maximal zwei Vollgeschossen, einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer Grundflächenzahl von 0,3. Als Dachform sollen Satteldächer festgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“ in der Fassung vom 22.02.2018
- Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“ in der Fassung vom 20.02.2018, geändert am 18.04.2018