



Gemeinde Allmendingen, Teilort Ennahofen Bebauungsplan „Schelmenegert“

Gemeinderatssitzung, 18.12.2019

Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schelmenegert“ in Ennahofen im beschleunigten Verfah- ren und Satzungsverfahren über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Anlass und Ziel

Am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ennahofen sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer wohnbaulichen Nutzung im Anschluss an die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke Nr. 96 und 97 ermöglicht werden. Die Grundstücksbereiche sind teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, planungsrechtlich jedoch dem Außenbereich zuzuordnen.

Von Seiten einiger Grundstückseigentümer besteht die Absicht, die Grundstücksbereiche einer neuen Nutzung zuzuführen und Wohnungsbau zu realisieren. Die Siedlungsabrundung kann somit einen Beitrag zur wohnbaulichen Eigenentwicklung des Ortsteils leisten.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Planbereich schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der bereits durch die Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, an. Sowohl südlich wie auch mit der Baugebietsentwicklung „In den Kräutergärten“ östlich, erfolgte im angrenzenden Bereich die Wohnbauentwicklung des Teilorts, so dass die vorliegende Fläche mit einer angemessenen Randeingrünung auch siedlungsstrukturell organisch in den Siedlungsbestand einbezogen werden kann. Mit einer maßvollen und maßstabsgerechten Flächenentwicklung soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Teilort nachgekommen werden.

Hierzu wurde bereits beiliegendes Baukonzept erarbeitet; abhängig von den Bauwünschen der Grundstückseigentümer, einer möglichen Grundstücks-/Bodenordnung und der Sicherung der Erschließung können 4 bis 6 Wohnhäuser realisiert werden.

Abgrenzung des Geltungsbereichs – Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Teilorts Ennahofen, im Dreieck zwischen Ennostraße/K7333 – Galgenweg – Feldweg Flurstück Nr. 92.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nach Süden durch den Galgenweg Flurstück Nr. 41
- nach Westen durch den Grasweg Flurstück Nr. 92
- nach Nordosten durch die Kreisstraße K7333 / Ennostraße

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,58 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 93, 94, 95, 96, 97, 98



Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Restriktionen einer baulichen Entwicklung sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berichtigen (siehe Verfahren).

Verfahren

Der Bebauungsplan wird zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Somit gelten die Regelungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) entsprechend.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b Satz 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Außerdem wird eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 10.000 Quadratmeter festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet insbesondere, dass:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Im Beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche wird gerade durch die Bebauungsplanaufstellung gesichert, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden; die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird parallel hierzu durchgeführt.



Beschlussvorschlag

1. Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan zusammen mit einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO aufgestellt.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan des Außenbereichs im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
2. Das Baukonzept wird zur Kenntnis genommen.
3. Die frühzeitige Beteiligung soll durchgeführt werden. Hierzu sollen die erforderlichen Bekanntmachungen erfolgen.

Anlage:

- Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs vom 18.12.2019
- Baukonzept vom 18.12.2019

aufgestellt 17.12.2019