

## TAGESORDNUNGSPUNKT

**Bebauungsplan "Pfadäcker" in Neuweiler**  
**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 13b BauGB  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
- Festlegung einer Variante des städtebaulichen Entwurfs als Plangrundlage für den Bebauungsplan

## BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Lageplan vom 19.04.2018 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfadäcker“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB.
2. Dieser Beschluss des Gemeinderates wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
3. Die Verwaltung und das Büro mquadrat werden beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.
4. Die Variante 1 des städtebaulichen Entwurfs soll als Plangrundlage für den Bebauungsplan weiterverfolgt werden.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine finanziellen Auswirkungen

## SACHVERHALT

Der Gemeinderat hat mit vorheriger Beteiligung des Ortschaftsrats Neuweiler beschlossen, für den Bereich Pfadäcker in Neuweiler ein Wohngebiet zu entwickeln, um den derzeitigen großen Bedarf an Wohnbauland decken zu können. Mit der Erschließungsträgerschaft und der gesamten Planung wurde die mquadrat Erschließungsträger GmbH beauftragt.

In den letzten Wochen wurde die vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt, die Grundlage für erste Planungsüberlegungen ist. Außerdem wurde die artenschutzrechtliche Untersuchung gestartet, die noch die gesamte Vegetationsperiode über anhält. Zusätzlich konnte mit der Wasserbehörde beim Landratsamt das Entwässerungssystem für das Gebiet einschließlich der Ableitung des Außengebietswassers abgestimmt werden.

Auf den o.g. Grundlagen konnte nun in die Städtebauliche Planung eingestiegen werden. Das Büro mquadrat hat auftragsgemäß skizzenhafte Varianten der Erschließung und Bebauung erstellt. Dabei war darauf zu achten, dass es eine entsprechende Verdichtung im Gebiet vorgesehen wird, ohne jedoch den Gebietscharakter, die nachbarschützende Wirkung und den Übergang in den freien Landschaftsraum zu vernachlässigen.

Die Varianten 1 und 2 der Städtebaulichen Konzepte liegen der Sitzungsvorlage bei. Die Vor- und Nachteile der beiden Varianten werden in der Sitzung des Ortschaftsrats und des Gemeinderats vorgestellt und bewertet. Es soll nun festgelegt werden, auf welcher Grundlage die weitere Planung erfolgen soll.

Das Sitzungsergebnis des Ortschaftsrats wird im Gemeinderat mündlich dargestellt, da die Einladungsfristen eine schriftliche Stellungnahme nicht möglich machen.

Beide Varianten bieten eine gute Ausnutzung des Plangebiets. Der Anteil der Verkehrsflächen liegt bei etwa 11 bis 12 Prozent. Variante 1 sieht derzeit 14 Einzelhaus-Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 550 m<sup>2</sup> und 12 Doppelhaus-Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte vor. Bei Variante 2 sind ebenfalls 14 Einzelhaus-Bauplätze möglich, hier haben diese jedoch eine durchschnittliche Größe von 600 m<sup>2</sup>. Die Zahl der Doppelhaus-Bauplätze liegt bei 10, ebenfalls mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

Aus Sicht der Verwaltung scheint Variante 1 die funktionalere zu sein. Die vorgesehene Ring-Erschließung hat dabei nicht nur Vorteile für die verkehrliche Erschließung, sondern auch für die Ver- und Entsorgung. Zudem kann bei der Variante mit den Stichstraßen noch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Tiefe der Bauplätze im Westen des Plangebiets ein weiterer Kanal erforderlich wird.

Ebenso ist in der Variante 1 eine etwas bessere Ausnutzung im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum Rechnung getragen worden (24 Wohneinheiten in Variante 1 gegenüber 20 Wohneinheiten in Variante 2).

Die Variante 2 hat gegenüber diesen Vorteilen nur den geringeren Vorteil der um 1 % niedrigeren Verkehrsfläche.

Bei der Anbindung des landwirtschaftlichen Verkehrs unterscheiden sich die Varianten nur marginal. Beiden Varianten ermöglichen auch zukünftig eine sinnvolle Erschließung für die Landwirtschaft auf Basis des Status quo.

Kürzlich wurde mit allen Eigentümern im neuen Baugebiet die Mitwirkungsbereitschaft erörtert. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass diese gegeben ist und die Eigentümer die vom Gemeinderat bereits beschlossenen Bedingungen akzeptieren werden. Somit kann die weitere Planung erfolgen.

Das Plangebiet wurde auf Anregung der Planer und der Verwaltung um ein Flurstück (Flst. 289/1) erweitert. Auch für dieses Flurstück wurde Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Ziel war hier keine Ausweitung der Bebauung (städtebauliche Kante bleibt gewahrt), sondern ein sinnvolles Entwässerungskonzept mit einer auch für das Landschaftsbild verträglichen Muldenlösung.

Im Jahr 2017 wurde der § 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser regelt, dass die Gemeinden für die Wohnentwicklung das beschleunigte Verfahren anwenden können, um zügig Bauland schaffen zu können. Dabei muss die Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und auch der naturschutzrechtliche Ausgleich ist nicht erforderlich. Der neue Paragraph ist zeitlich begrenzt. Der Aufstellungsbeschluss muss bis Ende 2019 und das Inkrafttreten bis Ende 2021 erfolgt sein.

Die Verwaltung schlägt vor, die Möglichkeiten dieser neuen Regelung zu nutzen und in das Bebauungsplanverfahren einzusteigen. Es wird jedoch auch vorgeschlagen, auf die frühzeitige Beteiligung nicht zu verzichten, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen. Daher sollte nach Festlegung des Städtebaulichen Konzepts die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Als Anlagen sind dieser Sitzungsunterlage beigefügt:

- Lageplan für den Aufstellungsbeschluss
- Präsentation mit den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanverfahrens und den städtebaulichen Varianten 1 und 2

Die Verwaltung bittet antragsgemäß zu beschließen.

Weil im Schönbuch, 06.04.2018

W. Lahl  
Bürgermeister