

<b>Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2020</b>	Beratungsunterlage TOP: <b>7</b>		Bearbeiterin:	Datum: 08.01.2020	
	Drucksache-Nr.: <b>5</b> /2020		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x	öffentlich	BM:	10: 

**Bebauungsplan „Wolfsberg – Änderung“  
 Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
 - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss sowie Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Im September 2019 hat der Gemeinderat bereits den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die inhaltlich gleiche „Änderung der Bebauungspläne „Wolfsberg I, 1. Änderung“, „Wolfsberg II“, „Wolfsberg II, 1. Änderung“ und „Wolfsberg II, 3. Änderung“ gefasst. Im Rahmen der Abstimmung mit dem Landratsamt wurde deutlich, dass der damals beschlossene Entwurf nicht alle notwendigen Anforderungen erfüllt. Daher hat die Verwaltung den als Anlage beiliegenden zeichnerischen Teil zur Klarstellung des Geltungsbereichs erstellt, welcher Teil des Bebauungsplans wird. Als weitere Anlage liegen die textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung bei. Aus formalen Gründen ist die erneute Beschlussfassung erforderlich.

**1. Ausgangslage und Planerfordernis**

Allgemeine Information:

Die zulässigen Nutzungen in einem Baugebiet werden durch Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan geregelt. Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ in den Bebauungsplänen findet § 4 BauNVO Anwendung. Der § 4 BauNVO trifft die folgenden Festsetzungen:

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
 (Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
 § 4 Allgemeine Wohngebiete**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

Die genannten Bebauungspläne haben alle als zulässige Nutzung die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), jedoch jeweils mit folgender Einschränkung:

*Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Bereich des WA nicht zulässig.*

*Ausnahmen für WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Satz 1 der Einschränkung regelt, dass Schank- und Speisewirtschaften, welche ansonsten lt. BauNVO zu den zulässigen Nutzungen in einem WA gehören, ausgeschlossen werden. Dies soll auch nicht geändert werden.

Satz 2 der Einschränkung regelt, dass in den Gebieten (bei Berücksichtigung der Einschränkung nach Satz 1) ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Daraus folgt, dass gewerbliche Nutzungen wie Ferienwohnungen oder Gewerbebetriebe, welche lediglich eine normale Büronutzung vorhalten, nicht zulässig sind.

## **2. Planungsziel**

In der jüngeren Vergangenheit wurden mehrere Praxen für Heilpraktiker (= gesundheitliche Zwecke) beantragt und genehmigt. Aktuell wurde auch die Einrichtung einer Ferienwohnung im Gebiet geplant bzw. beantragt.

Der Gemeinderat erteilte in der öffentlichen Sitzung am 24.07.2019 das Einvernehmen zu dem Vorhaben „Einrichtung einer Ferienwohnung“ und sicherte gegenüber dem LRA Ludwigsburg verbindlich die Änderung der Bebauungspläne „Wolfsberg“ in dem Punkt „ausnahmsweise Zulassung der Bestandteile des § 4 Abs. 3 BauNVO“ zu.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Nutzungskatalogs dahingehend, dass auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Die gewerbliche Nutzung innerhalb eines Gebäudes soll der Hauptnutzung „Wohnen“ untergeordnet sein.

Im Zuge dieser Änderung soll / kann auch die Festsetzung zur Dachfarbe sowie zur Traufhöhe (4,60 m statt 4,20 m) angepasst werden. Für den Bebauungsplan „Wolfsberg II 2. Änderung Teilbereich B (Flst. 536 – Fläche am Wald)“ wird ein gesondertes Verfahren einschl. aller dem LRA bereits verbindlich zugesagten Änderungen durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Planungsziel verfolgt, die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und anzugleichen.

## **3. Planverfahren**

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig, wenn es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung von Flächen,

der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt bzw. bis 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen noch vor. Die konkrete Flächenermittlung ergab in Summe aller Bebauungspläne 19.826 m<sup>2</sup>.

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um ein Vorhaben im Innenbereich. Die Grundfläche der Maßnahme liegt knapp unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 2 ha. Aus Sicht der Verwaltung kann aufgrund der jetzigen naturschutzrechtlichen Situation auf den Baugrundstücken auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Abwägung verzichtet werden, da im Vergleich zum bestehenden Baurecht keine weitergehende Bebauung ermöglicht wird. Sollte im Verlauf des Verfahrens das Landratsamt eine Bilanzierung fordern, müssten die entsprechenden Untersuchungen gesondert veranlasst werden.

Damit gelten die Verfahrensregelungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend. Es soll deshalb von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem soll im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Das Änderungsverfahren wird durch die Verwaltung ohne externen Planer durchgeführt.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Wolfsberg - Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wolfsberg - Änderung“ und seiner örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.11.2019 wird gebilligt und auf die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ebenso wie die Wahl der Verfahrensart und deren Folgen ortsüblich bekanntzumachen.