

**- Die Drucksache liegt bereits vor -**

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	am 09.05.2007	zur Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	am 10.05.2007	zur Anhörung
Gemeinderat	am 22.05.2007	zur Beschlussfassung

**Tagesordnungspunkt**

**Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften  
„Bildacker- Lauenstraße, südlicher Teil“ in Balingen- Stockenhausen  
(Aufhebungssatzung)**

**Satzungsbeschluss**

Anlagen: 2

**Beschlussantrag**

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Bildacker-Lauenstraße, südlicher Teil“ wird entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Verwaltungs- und Planungskosten ca. 1.500,00 €

**Besondere Hinweise**

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 9.5.2007 dem Beschlussantrag der Verwaltung im Rahmen der Vorberatung einstimmig zugestimmt.

## Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2004 beschlossen der Ortschaftsrat Frommern und der Gemeinderat in Zusammenhang mit der Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2001, dass die zukünftige bauliche Weiterentwicklung und die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs von Stockenhausen im Bereich ‚Lohäcker‘ und nicht mehr im Bereich ‚Bildacker – Lauenstraße‘ erfolgen soll.

Solange die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Bauland im Bereich ‚Bildacker- Lauenstraße‘ formell jedoch noch bestehen, sind die bedarfsorientierten Voraussetzungen zur Ausweisung des neuen Baugebietes ‚Lohäcker‘, das im Flächennutzungsplan 2001 ursprünglich nicht enthalten war, rechtlich nicht gegeben bzw. erheblich erschwert. Baulandausweisungen nach dem Baugesetzbuch orientieren sich maßgeblich am vorhandenen Bedarf. Ein weiteres Baugebiet in Stockenhausen kann daher vom Grundsatz her nur ausgewiesen werden, wenn planungsrechtlich keine oder nicht ausreichend Bauplätze in Stockenhausen zur Verfügung gestellt werden können.

Am 23. Mai 2006 wurde daher das Bebauungsplanverfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Bildacker- Lauenstraße, südlicher Teil‘ (Rechtskraft 11.03.1978) formell eingeleitet. Am 21. November 2006 wurde der Entwurf der Aufhebungssatzung gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung und die Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007. Es gingen dabei keine abwägungserheblichen Anregungen ein.

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan ‚Bildacker – Lauenstraße‘ die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch bilden. Das hierfür erforderliche förmliche Umlenungsverfahren, das mit einer Grundstücksneuordnung sowie mit einem Flächenabzug von mindestens 30% verbunden gewesen wäre, wurde jedoch - insbesondere mangels Interesse und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - nie eingeleitet. Ebenso wurden von den Eigentümern in der Vergangenheit keine Beiträge (Erschließungsbeiträge, Entwässerungs-, Kanalbeiträge usw.) erhoben. Die Bildackerstraße und die Lauenstraße sind lediglich provisorisch hergestellt.

Später, in den 80er Jahren, war ein Aufkauf der sich vollständig in Privateigentum befindlichen Flächen nach dem Balinger Modell angedacht. Ein entsprechender Aufkaufbeschluss wurde allerdings nicht gefasst. Aufgrund der erfolglosen Bemühungen im Bereich ‚Bildacker – Lauenstraße‘ wurde daraufhin das Wohngebiet ‚Stangenäcker‘ nach dem Balinger Modell von der Stadt aufgekauft, im Jahr 1984 rechtskräftig überplant und erschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21. November 2006 wurde auch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das ca. 1,9 ha große, zwischen Friedhof und bebauter Ortslage östlich der Dürrwanger Straße gelegene Gebiet ‚Lohäcker‘ beschlossen. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 15 Einfamilien- und 4 Doppelhäusern vor. Damit kann der Wohnbauflächenbedarf von Stockenhausen für mindestens die nächsten 20 Jahre gesichert werden. Der Aufkauf der Grundstücke nach dem Balinger Modell soll voraussichtlich noch im Jahr 2007 erfolgen.

Durch die nun zur Beschlussfassung anstehende Aufhebungssatzung wird der in die freie Landschaft ragende, südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ‚Bildacker – Lauenstraße‘, der seit annähernd 30 Jahren nicht umgesetzt wurde, auch formell aufgehoben. Gleichzeitig erfolgt die planerische Anpassung an den zwischenzeitlich im Parallelverfahren geänderten, seit dem 20.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung). Der heutige Zustand des Gebietes als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, teilweise mit Streuobstbestand, wird beibehalten und der von der Aufhebungssatzung erfasste Bereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

Unverändert rechtskräftig bleibt der durch den Bebauungsplan ‚Bildacker – Lauenstraße‘ überplante Bereich entlang der Zillhauser Straße, der sich aus bestehenden Gebäuden und bereits heute aufgrund der Zuschnitte und der bestehenden Erschließung bebaubaren Grundstücken zusammensetzt.

Die formelle Aufhebung des südlichen Teils des Bebauungsplanes ‚Bildacker – Lauenstraße‘ dient der zukünftigen Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Die Aufhebung erfolgt entschädigungslos. Entschädigungsansprüche von Eigentümern nach den §§ 39 ff. Baugesetzbuch entstehen durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Grundstückseigentümern wird grundsätzlich sieben Jahre lang Zeit für eine plankonforme Nutzung des Grundstücks und die entsprechende Disposition gelassen. Entschädigungsansprüche für Eingriffe in zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen sind daher gesetzlich auf die Dauer von sieben Jahren beschränkt (§ 42 BauGB). Dabei sind Nutzungen zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und andere Hindernisse der Zulässigkeit nicht entgegenstehen. Der Bebauungsplan ‚Bildacker – Lauenstraße‘ wurde im südlichen, nun zur Aufhebung vorgesehenen Bereich 28 Jahre lang nicht realisiert. Die gesetzliche Beschränkung des vermögensrechtlichen Schutzes auf sieben Jahre hat den Sinn, städtebaulich notwendige Änderungen nicht an Entschädigungserfordernissen scheitern zu lassen, die sich sonst aus einer unbefristeten Plangewährleistung ergeben könnten.

Mit dem Satzungsbeschluss werden die Grundstücke, Flst.Nrn. 126 und 129 bebaubar und unterliegen der Beitragspflicht. Das Grundstück, Flst.Nr. 131 ist aufgrund des Baufensters bzw. des Grundstückszuschnitts eingeschränkt bebaubar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Lohäcker‘ wird geprüft, ob die Eingriffe durch das zukünftige Bebauungsplangebiet ‚Lohäcker‘ planerisch durch die förmliche Aufhebung des ca. 1,3 ha großen Gebiets ‚Bildacker – Lauenstraße, südlicher Teil‘, verbunden mit dem Verzicht auf die planungsrechtlich zulässigen Eingriffe, im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung teilweise ausgeglichen bzw. kompensiert werden können.

M. Wagner