

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.07.2024	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 18.07.2024	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.07.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Dachsweg", Balingen-Roßwangen

Aufstellungsbeschluss und Anhörung/Vorberatung zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen (Einleitungsbeschluss) im Parallelverfahren

Anlagen

- Anlage 01_Lageplan
- Anlage 02_Lageplan mit Luftbild
- Anlage 03_Rechtsverbindliche Bebauungspläne
- Anlage 04_Bebauungskonzept
- Anlage 05_Straßenplanung
- Anlage 06_Änderung des Flächennutzungsplan

Beschlussantrag:

1. Für den im beigefügten Lageplan (Anlage 01 und 02) dargestellten Bereich in Balingen-Roßwangen soll ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, die Bebaubarkeit und die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.
3. Dem Einleitungsbeschluss zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen im Bereich „Dachsweg“ in Balingen-Roßwangen im Parallelverfahren wird im Rahmen der Anhörung zugestimmt (Anlage 06).
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur geplanten Flächennutzungsplanänderung soll gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes können derzeit noch nicht konkret beziffert werden. Eine Kostenzusammenstellung wird zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Roßwangen (Anlage 01 und 02) und soll künftig über die sich derzeit im Bau befindlichen Gemenstraße und den Dachsweg erschlossen werden. Die beiden nordwestlich des Dachswegs liegenden Grundstücke (Flurstücke Nrn. 2240 und 2241) wurden bereits im Jahr 1978 erstmalig und zuletzt im Jahr 1999 überplant (Anlage 03). Durch den Bau der Straßen und das seit November 2023 abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Oberer Brühl West“, ist mit einer zeitnahen Veräußerung und Bebauung dieser bislang unbebauten Grundstücke zu rechnen. Um die im Bereich „Oberer Brühl West“ bereits planerisch erfolgten Arrondierung des Ortsrands weiter südöstlich fortzusetzen ist es sinnvoll, den Bereich des Dachsweges (Flurstück Nr. 1783 und Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1781/1 und 1781/2) einer Bebauung zuzuführen und Wohnbauplätze zu entwickeln. Außerdem kann so eine möglichst wirtschaftliche Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung erfolgen.

Das Flurstück Nr. 1783 befindet sich inzwischen im Eigentum der Stadt Balingen. Neben einem Teil des südlich anschließenden Flurstücks Nr. 1781/1, welches bereits seit längerem in städtischem Besitz ist, und einem Teil des privaten, ebenfalls im Außenbereich liegenden Flurstücks Nr. 1781/2, bildet es den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dachsweg“. Insgesamt soll eine Fläche von ca. 3.300 m² überplant werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung von vier Baugrundstücken und die Einbeziehung des bestehenden Wohngebäudes Dachsweg 3/1 (Anlage 04). Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften und durch die Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, soll der südliche Ortsrand von Roßwangen definiert werden und weiterer Wohnraum entstehen. Durch Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zur Begrünung, zur Erschließung und zur Bebauung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gleichzeitig soll durch den Geltungsbereich ein neuer landwirtschaftlicher Weg planungsrechtlich gesichert werden. Über diesen Weg soll künftig die Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Der bisherige Weg verlief ursprünglich weiter östlich über die Zinkenstraße. Der dortige Eigentümer ist jedoch nicht mehr bereit, den seit Jahrzehnten bestehenden Weg, welcher über sein Privatgrundstück führte, weiterhin zugunsten der Allgemeinheit zu dulden. Künftig soll er über den Dachsweg und das ebenfalls städtische Grundstück Nr. 1781/1 verlaufen bzw. neu angelegt werden (Anlage 04).

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Nachfrage an Wohnbauplätzen in Roßwangen soll so in Verbindung mit dem Erweiterungsbereich „Oberer Brühl West“ für die nächsten Jahre sichergestellt bzw. gedeckt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Entstehen sollen vier zusätzliche Bauplätze, welche für den Bau von Einzelhäusern vorgesehen sind (Anlage 04). Durch die Bebauung kann die Lücke am Ortsrand zwischen den Gebäuden Dachsweg 3/1 und Zinkenstraße 42 geschlossen werden. Außerdem soll im Zuge der Planung der Dachsweg entsprechend der Straßenplanung (Anlage 05) ausgebaut und erstmalig endgültig hergestellt werden und die landwirtschaftliche Wegeverbindung zu den im Außenbereich liegenden Flächen im Sinne der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit neu definiert werden. Das bereits bestehende Gebäude Dachsweg 3/1 soll ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und durch entsprechende Festsetzungen in seinem Bestand gesichert werden.

Insgesamt erfolgt eine Ortsrandabrundung, auch im Sinne einer sparsamen und wirtschaftlichen Erschließung.

3. Erschließungsbeiträge

Die erstmalige, endgültige Herstellung einer Gemeindestraße unterliegt nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg grundsätzlich der Erschließungsbeitragspflicht.

Der Dachsweg als innerörtliche Erschließungsstraße in Balingen-Roßwangen wurde bisher nie endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet eine öffentliche Auslegung der Straßenplanung bzw. des Bebauungsplans sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit und eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange durch den Gemeinderat.

4. Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich / Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften sollen im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen aufgestellt werden. Ein Umweltbericht, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden erstellt.

Im weiteren Verfahren soll zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) stattfinden. Die eingegangenen Stellungnahmen sollen die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs bilden.

Die ökologischen Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und berücksichtigt.

5. Allgemeine Informationen zum Parallelverfahren

Ergibt sich bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans ein Änderungsbedarf beim Flächennutzungsplan, können beide Planverfahren parallel durchgeführt werden. Parallelverfahren bedeutet nicht, dass die Verfahrensschritte gleichzeitig erfolgen müssen, sondern lediglich, dass eine inhaltliche Abstimmung der Planungen durchzuführen ist. Welches der beiden Verfahren zuerst begonnen worden ist dabei gleichgültig.

Änderungen und Ergänzungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren unterliegen der Begründungspflicht. Die inhaltlichen Anforderungen ergeben sich aus § 2 a BauGB. Darzulegen sind Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Flächennutzungsplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes.

6. Gemeinsamer Ausschuss Balingen – Geislingen

Auf der Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung aus dem Jahr 1974 ist der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen zuständig für Entscheidungen und Beschlussfassungen bei Änderungen und Fortschreibungen des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen im Parallelverfahren.

Die Beschlussfassungen sind Teil der vorbereitenden Bauleitplanung, die als Erfüllungsaufgabe an die Stadt Balingen übertragen wurde.

Der Gemeinsame Ausschuss besteht aus dem Oberbürgermeister der Stadt Balingen, dem Bürgermeister der Stadt Geislingen sowie 8 weiteren Vertretern, von denen 5 auf die Stadt Balingen und 3 auf die Stadt Geislingen entfallen.

Jede Stadt hat so viele Stimmen wie Vertreter im Gemeinsamen Ausschuss. Die Stimmen jeder Stadt können nur einheitlich abgegeben werden. Die Stimmabgabe wird vom jeweiligen (Ober-)Bürgermeister als Stimmführer vorgenommen.

7. Einleitungsbeschluss

Der gemeinsame Ausschuss Balingen – Geislingen soll in seiner nächsten Sitzung den formellen

Einleitungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Dachsweg“ in Balingen-Roßwangen fassen.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet „Dachsweg“ mit ca. 2.300 m² als „landwirtschaftliche Fläche“ und eine Fläche von ca. 1.000 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen. Außerhalb des Bebauungsplangebiets soll zukünftig eine Fläche von ca. 400 m² von „Wohnbaufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“, entsprechend ihrer Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, umgewandelt werden.

Der Bereich soll im Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und zukünftig als „Wohnbaufläche“ (ca. 3.300 m²) ausgewiesen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) zur Flächennutzungsplanänderung wird gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

8. Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Dachsweg“ und dem Abschluss der Flächennutzungsplanänderung kann die Erschließungsstraße „Dachsweg“ endgültig ausgebaut und die städtischen Baugrundstücke können veräußert und bebaut werden.

Sabine Stengel