



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

155/22

Status: öffentlich

**Bebauungsplan „Im Bühl“, im beschleunigten Verfahren nach § 13b
BauGB
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Amt/Az.: Bauamt / | Erstellungsdatum: <u>11.11.2022</u> |
|-------------------|-------------------------------------|

| | |
|---|-------------|
| Beratungsfolge: Datum der Sitzung | Gremium |
| 30.11.2022 | Gemeinderat |

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt für den im Abgrenzungsplan dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bühl“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gesamtstadt St. Georgen im Schwarzwald und schließt an das bestehende Wohngebiet in der Goethestraße an. Östlich und westlich wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden befindet sich die „Bühlstraße“ und im Anschluss daran weitere Wohnbebauung. In nördliche Richtung befinden sich Acker- und Grünlandflächen.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarzgestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 1,31 ha geht aus dem als Anlage beigefügten Abgrenzungsplan hervor und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 374, 365, 373/5, 373 und 370/30 (Gerhart-Hauptmann-Straße) und das Flurstück 373/7.

1.2 Anlass der Planungen

Die Stadt St. Georgen liegt an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen - St. Georgen im Schwarzwald - Triberg im Schwarzwald und ist gemäß gültigem Regionalplan/ Entwurf der Regionalplanfortschreibung als Unterzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Villingen-Schwenningen zuzuordnen. Die Zentralen Orte der Region (Unter- und Kleinzentren) sollen über den eigenen Bedarf hinaus weitere Gemeinden in ihrer Umgebung (Verflechtungsbereich) mit Gütern sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen versorgen. Damit die Zentralen Orte ihre Versorgungsaufgaben auf Dauer erfüllen, sollen sie durch Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden und um langfristig die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff zu nehmen (Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens) ist vor allem eine gesunde Bevölkerungsstruktur entscheidend. Erklärtes Ziel ist es daher zum einen junge Bürger in der Stadt zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Dieses Ziel erreicht die Stadt durch Schaffung von weiterem und attraktivem Wohnraum sowohl für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Stadt selbst besitzt derzeit allerdings im Hauptort keine und im Stadtteil Langenschiltach lediglich noch zwei Baugrundstücke, trotz stets hoher Nachfrage nach Bauland. Eine Aktivierung des Innenentwicklungspotentials durch die Kommune ist auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation aktuell kaum möglich, da sich ein Großteil der Flächen im Privateigentum befinden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch nicht erwarten, dass sich diese Situation zur Deckung des kurzfristigen Wohnflächenbedarfs verbessert. Vielmehr werden solche Innenbereichsflächen derzeit als Geldanlage zurückgehalten. Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich daher zeitlich und örtlich nur punktuell und können daher nur bedingt für eine gesteuerte Siedlungsentwicklung der Kommune herangezogen werden.

Aus den o.g. Gründen wurden bereits im Jahr 2018 im Rahmen eine Klausurtagung weitere Wohngebietsentwicklungsmöglichkeiten im Gemeinderat debattiert und festgelegt. Vor allem wurden hierfür die im gültigen Flächennutzungsplan verfügbaren Flächen priorisiert. So unter anderem auch das Gebiet „Im Bühl“ in zentraler Lage zum Stadtzentrum, da so ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Baugebiet „westliche Goethestraße“ und „Vogelloch“ geschlossen werden kann. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund der unmittelbaren Lage zum Gewässer im Norden möglich und wirtschaftlich. Zur Erschließung des Gebiets kann außerdem an die vorhandenen Leitungen der Stadt angeschlossen werden. Auf Basis dieser Entscheidung wurden Grundstückverhandlungen im Gebiet durchgeführt und die Flächen seitens der Stadt, bis auf eine Fläche, vollständig erworben.

Grundlage für die Klausurtagung im Jahr 2018 war ein Bebauungsplanvorentwurf. Vor allem die topografisch schwierige Lage fordert ein fundiertes und ausgereiftes Planungskonzept. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Offenlandbiotop, was den Anlass zu einer vorgezogenen Artenschutzrechtlichen Prüfung in den Jahren 2019 und 2020 gab. Die neuen Herausforderungen in puncto Machbarkeit, Autarkie sowie Schonung der Ressourcen machen ein neues städtebauliches Konzept notwendig.

Aufgrund des vorhandenen und dringenden Bedarfs an Wohnraum soll die Planung „Im Bühl“ nun weiterverfolgt werden. Zur kurzfristigen Entwicklung des im gültigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebiets möchte die Stadt die Möglichkeiten des Gesetzgebers zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Randbereich der Siedlungsflächen gem. § 13b BauGB nutzen und diese Fläche planungsrechtlich sichern. Die Wohngebietsentwicklung erfolgt im Sinne der

155/22

übergeordneten Planung, da das Gebiet entlang der Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen - (Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach) liegt und die Siedlungsentwicklung laut Landesentwicklungsplan auf derartige Entwicklungsachsen konzentriert werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

1.3 Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Acker- und Grünlandflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2000 der Stadt St. Georgen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- bestehende Wohngebiete mit Wohnbebauung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

1.4 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebiets in St. Georgen geschaffen werden, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

1.5 Städtebaulicher Entwurf

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert und entwickelt

1.6 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
→ gegeben durch angrenzende Wohngebiete im Osten, Süden und Westen
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
→ wird im weiteren Verfahren nachgewiesen. Überschlägige Berechnung: 1,31 ha – 20% Erschließung = 1,05 ha * 0,4 bzw. 0,6 GRZ (überbaubare Fläche) < 10.000 m²
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
→ Berücksichtigung in Planungsrechtlichen Festsetzungen im weiteren Verfahren
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
→ keine Natura-2000 Gebiete betroffen (siehe Begründung Anlage 2)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
→ Überprüfung der Umweltbelange im weiteren Verfahren

1.8 Weiteres Vorgehen

Nach dem der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst wurde, wird die weitere Ausarbeitung der Bestandteile zum Bebauungsplan erfolgen. Im beschleunigten Verfahren entfällt insbesondere die Verpflichtung eines vollumfänglichen Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der damit verbundene naturschutzfachliche Ausgleich. Unabhängig davon werden die Umweltbelange beachtet und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

Sobald alle notwendigen Unterlagen erarbeitet sind, wird dieser Planentwurf dem Gemeinderat erneut vorgelegt, damit der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden kann.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 09.11.2022)
 - Begründungen Vorentwurf vom 09.11.2022
-