

### Sitzungsvorlage

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Am 17. Dezember 2024

TOP 4

Öffentlich

Geschäftsbereich 1

**Stadtplanung**

AZ: 6102 - ug/ug

08.10.2024

Ulrike Gallo

### **Anlagen:**

- Anlage 1\_Antrag des Investors v. 10.10.2024 (nur digital)
- Anlage 2\_Auskunft aus dem Geodatenportal v. 05.12.2024
- Anlage 3\_Geltungsbereich v. 05.12.2024 (nur digital)
- Anlage 4 a\_B-Plan\_Am Kottenbauerweg\_Vorentwurf v. 05.12.2024 (nur digital)
- Anlage 4 b\_B-Plan A4\_Am Kottenbauerweg\_Vorentwurf v. 05.12.2024 (nur digital)
- Anlage 5\_Begründung\_Am Kottenbauerweg\_Vorentwurf v. 05.12.2024 (nur digital)
- Anlage 6\_Vorhaben und Erschließungsplan\_Vorentwurf v. 05.12.2024

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 "Am Kottenbauerweg"**

**hier: Einleitungsentscheidung, Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Sachverhalt:**

#### **Vorgang**

Aufgrund des Wohnungsmangels in Senden und allen Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich, dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren. Diese entspricht ebenfalls der städtischen Richtlinie zur Ausweisung von Bauland vom 23.11.21, die die Entwicklung von kleineren privaten Wohnbauflächen durch Einheimische mit städtebaulichem Vertrag gestattet.

Im vorliegenden Bereich "Am Kottenbauerweg" soll ein Bebauungsplan für die Entwicklung von Wohnhäusern aufgestellt werden. Hiermit soll für eine Erbgemeinschaft und den nachfolgenden Generationen ein Angebot geschaffen werden, das den Verbleib in der angestammten Heimat, hier die Ortschaft Witzighausen, erleichtert.

Für die frühere Bauvoranfrage „Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgarage“ wurde am 14.11.2023 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen verweigert. Stattdessen wurde zur Schaffung von Baurecht und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei



vollständiger Kostenübernahme durch den Bauherrn in Aussicht gestellt. Die bauplanungsrechtliche Prüfung des Landratsamtes kam ebenfalls zu dem Schluss, dass eine Wohnbebauung ohne Bauleitplanung im Außenbereich ohne Privilegierungstatbestand nicht zulässig sei.

### **Anlass**

Für das Wohnhaus Kottenbauerweg 3, Flstck. 36/4 wurde bereits im Jahr 1999 die Baugenehmigung gemäß § 34 BauGB als Ortsabrundung erteilt. Neben einem weiteren Wohnhaus befinden sich auf dem Grundstück Flstck. 36 noch mehrere Nebengebäude (u.a. eine Scheune) als Teile einer ehemaligen Hofstelle, welche früher dem landwirtschaftlichen Betrieb der Eigentümer dienten, der heute so aber nicht mehr existiert. Aktuell gibt es seitens der Eigentümergemeinschaft nur noch die Begehrlichkeit zur Schaffung eines planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens für 2 weitere Einfamilienhäuser mit Doppelgarage. Da 2023 ein Bauleitplanverfahren in Aussicht gestellt wurde, ist über den Sachverhalt unter den geänderten Rahmenbedingungen erneut zu entscheiden.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Witzighausen und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung entlang des Bahndammweges an. Die Planung umfasst die Flst. Nr. 14/5 (Kottenbauerweg), 36/4 und 36 (Teilfläche), Gemarkung Witzighausen. Die zu entwickelnden Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt zum Wohnen und landwirtschaftlich genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2024) dargestellt (siehe Anlage Nr. 3). Der Umgriff für die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

### **Rechtliche Situation und Aufstellungsverfahren**

Die geplanten Flächen befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt teilweise im Innen- und Außenbereich und werden nach §§34-35 BauGB beurteilt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft und Streuobstwiese dargestellt.

### **Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Dörflichen Wohngebiet" gemäß § 5a BauNVO
- Schaffung von Baurecht für die Entwicklung kleinerer privater Wohnbauflächen durch Ortsansässige
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur bzw. Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- die Bebauungsdichte orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an dem Zielbild für den abschließenden Ortsrand (Einfamilienhausbebauung) und Nutzungen
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- Sicherung der Erschließung



### Weiteres Vorgehen

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach §35 BauGB. Aufgrund einer fehlenden landwirtschaftlichen Privilegierung des Vorhabenträgers kann eine Erstellung ohne Bebauungsplan über §35 Abs. 9 BauGB nicht erteilt werden, auch nicht für Teilflächen. Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren gemäß §12 Baugesetzbuch und entspricht damit der Systematik eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Im Bereich des Plangebietes „Am Kottenbauerweg“ ist insbesondere die Leistungsfähigkeit der Erschließung frühzeitig im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu überprüfen. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange innerhalb des Gebiets und im Übergang zur freien Landschaft als auch der naturschutzfachliche Ausgleich sind fester Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

### Kosten und Finanzierung

Das Planverfahren und dessen Umsetzung führen voraussichtlich neben den Verwaltungskosten zu keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Stadt. Die Planungs- und Erschließungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird sich im Rahmen des Verfahrens vertraglich gegenüber der Stadt zur Tragung der durch das Vorhaben verursachten Kosten verpflichten. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung vom 15.11.2024 liegt vor (→ siehe nichtöffentliche Sitzung).

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Eigentümergemeinschaft (Vorhabenträger) vom 10.10.2024 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB wird nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.
2. Für das Gebiet "Am Kottenbauerweg", Ortsteil Witzighausen ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Bauamtes vom 05.12.2024 gemäß § 12 BauGB aufzustellen.
3. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gebilligt.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Claudia Schäfer-Rudolf  
Erste Bürgermeisterin

