

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 269/2019
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	03.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	17.12.2019

**Betreff:**

***Bebauungsplan "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)***

***Planbereich:***

***- Aufstellungsbeschluss***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg, Planbereich: 38.05, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
  
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 18.11.2019.

**Begründung:**

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist derzeit auf landes-, regional und kommunaler Ebene ein zentrales Thema. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

In der Einwohnerversammlung in Bürg am 3. Mai 2017 wurden u. a. die zwei möglichen Wohngebietsentwicklungen, Wohngebiet "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg und "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg, der Bürgerschaft vorgestellt. Das Stadtentwicklungsamt hat mit Schreiben vom 15. Mai 2017 die von der städtebaulichen Entwicklung "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg betroffenen Grundstückseigentümer zur Informationsveranstaltung am 8. Juni 2017 eingeladen. Im Nachgang wurde mit Schreiben vom 9. Juni 2017 ein Fragebogen versandt. Dabei wurden das Interesse und die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft an einer zukünftigen Wohngebietsentwicklung im Plangebiet abgefragt. Eine deutliche Mehrheit von rund 80 % der befragten Grundstückseigentümern

begrüßt die städtebauliche Entwicklung "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bürg nördlich der bestehenden Bebauung an der Straße Hohenzollernweg und bildet eine Erweiterung der Wohnbebauung in einer exponierten Ortsrandlage. Das natürliche Gelände fällt in Richtung Südosten und Süden von einer Höhe von ca. 440,0 m ü. NN auf ca. 432,0 m ü. NN ab. Der Höhenunterschied von bis zu 8 m kennzeichnet die exponierte Lage. Das verordnete Landschaftsschutzgebiet "Südliches Weissacher Tal und Berglen" grenzt in nordöstlicher und nördlicher Richtung unmittelbar an das Plangebiet an.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zur Erfassung von geeigneten Lebensräumen und Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung ist an eine Sachverständige bzw. einen Sachverständigen zu vergeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Tötung im Zuge von Baumaßnahmen ist für die im Plangebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten nicht auszuschließen bzw. für einige sogar wahrscheinlich. Daher werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und die Nachpflanzung von Gehölzen oder die Schaffung von Ersatzquartieren bzw. -habitaten notwendig.

Der bestehende Erschließungsansatz an der Straße Hohenzollernweg soll mit einer Stichstraße nach Norden erweitert werden. Eine fachtechnische Grobplanung für die Herstellung der im Plangebiet vorgesehenen inneren Verkehrsflächen liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Objektplanung Verkehrsanlagen (Vorplanung) ist an ein Ingenieurbüro zu vergeben. Dabei ist die geplante Fahrbahn parallel zu den Höhenlinien zu planen, um die Geländeeinschnitte landschaftsverträglich zu gestalten. Der exponierte Südhang erfordert eine besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild.

Das Bebauungsplanverfahren "Kauzenbach II" in Winnenden-Bürg wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird handelt und

das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft. Für Verfahren die nach § 13b BauGB abgewickelt werden, gelten die gleichen Regelungen des § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden und eine Umweltprüfung einschließlich der Ausarbeitung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) soll für Wohnnutzungen als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Zusammen mit der Satzung für den Bebauungsplan soll zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen werden. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

**Anlagen:** Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 18.11.2019 (Anlage 1)

