



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Klaus Bonelli		<b>Vorlagen-Nr. 40/021/2024</b>	
Sitzung am 24.06.2024	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 13      Änderung des Bebauungsplan "Laurenbühl II"- 4. Änderung</b></p> <p><b>1.) Aufstellungsbeschluss</b></p> <p><b>2.) Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3.) Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB</b></p> <p><b>4.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen ins Verfahren gebracht werden soll. In der heutigen Sitzung soll daher der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Laurenbühl II im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst werden.</p> <p><b>Räumlicher Geltungsbereich/Plangebiet</b> Das Baugebiet Laurenbühl II liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Gebiet liegt südlich der Ebisweiler Straße und wird von der „Laurenbühlstraße“ im Westen und von der Straße „Am langen Hag“ im Osten begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laurenbühl II“, im Norden und Osten der Bebauungsplan „Hofgarten“. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Aulendorf und wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich.</p> <p>Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst.-Nrn. 798 (Teilfläche), 817/1, 817/3 (Teilfläche), 817/4, 817/5, 817/6, 817/7, 817/8, 817/9, 817/10, 817/11, 817/12, 817/13, 817/14, 817/15, 817/16, 817/17, 817/18, 817/19, 817/20, 817/21, 817/22, 817/23, 817/24, 817/25, 817/26, 817/27, 817/28, 817/29, 817/30, 817/31, 817/32, 817/33, 817/34, 817/35, 817/36, 817/37, 817/38, 817/39, 817/40, 817/41, 817/42, 817/43, 817/44, 817/45, 817/46, 817/47, 817/48, 817/49, 817/50, 817/51, 817/52, 817/53, 818/1 (Teilfläche), 818/2, 818/3, 819, 819/1, 819/4, 819/5, 819/8.</p> <p><b>Erfordernis und Ziele der Planung:</b> Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten für Wohngebäude zur Deckung des Wohnbedarfs. Zur Zeit der Planaufstellung lagen der Stadt Aulendorf konkrete Anfragen zur Umsetzung von mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Mit der Erhöhung der Wohneinheiten ist es der Gemeinde möglich das Nachverdichtungspotenzial des Plangebiets optimal zu nutzen und die kurz- bis mittelfristige Nachfrage, vor allem nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen decken könnten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.</p> <p><b>Übergeordnete Planungen</b> Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Die</p>			

Bebauungsplanänderung konkretisiert diese Vorgaben weiterhin durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

#### Systematik der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Der redaktionelle Aufbau der 3. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Die Änderung wird auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der nur als analoge nicht-koordinierte Grundlage vorliegt, erarbeitet.

Eine CAD-Bearbeitung ist somit nicht möglich. Auf der Planzeichnung wurden alle Planänderungen redaktionell aufgelistet.

#### **Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

##### Stand vor der Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

##### Inhalt der Änderung

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf drei erhöht.

#### **Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**

##### Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

##### Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

##### Bestandsaufnahme

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Aulendorf. Das gesamte Gebiet ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist ein Großteil bereits versiegelt und kann daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr dienen. Einzig in den begleitenden Gartenflächen mit einigen

Gehölzstrukturen können insbesondere Ubiquisten, Kulturfolger sowie insbesondere siedlungstypische Vogelarten weiterhin vorkommen.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind die Funktionen der Böden bereits stark eingeschränkt oder nicht mehr möglich. Zudem ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers eingeschränkt oder nicht mehr möglich. Infolge der bestehenden Bebauung kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer erhöhten Wärmebildung bzw. -abstrahlung. Auch ist durch die Bebauung eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

#### Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet. Auswirkungen oder Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter sind daher nicht gegeben, da im Vergleich zur bestehenden, ohnehin schon möglichen Bebauung, keine weiteren Versiegelungen zulässig gemacht werden. Aufgrund der Entfernungen der Biotope und Schutzgebiete, sind diese ebenfalls nicht von der Änderung betroffen.

#### **Umsetzung der Planung**

##### Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

##### Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Umfangs der vorgenommenen Änderungen nicht erkennbar.

##### Erschließungsrelevante Daten/Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 4,54 ha

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).
2. Gemäß § 13a BauGB wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Laurenbühl II und die örtlichen Vorschriften hierzu im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.
3. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Laurenbühl II in der Fassung vom 16.05.2024.
4. Mit diesem Entwurf wird gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

#### **Anlagen:**

Lageplan mit Geltungsbereich

Bebauungsplan Laurenbühl II\_TEXT\_Begründung\_4\_Änderung in der Fassung vom 16.05.2024

#### **Beschlussauszüge für**

- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 14.06.2024