

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2014/1705

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	05.09.2019	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	24.09.2019	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplanverfahren in Dünstekoven Dü 4 "Am Kapeller Pfad"  
nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)  
- Beratung über die Einleitung des Verfahrens

---

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Erläuterung der Verwaltung zur Befragung der Grundstückseigentümer zur Kenntnis und begrüßt den Vorschlag zur Änderung des Geltungsbereichs und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 05.09.2019 beschließt der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Dünstekoven Dü 4 „Am Kapeller Pfad“ nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB), entsprechend Anlage B, durchzuführen.

Innerhalb des ca. 1,4 ha großen Plangebietes liegen die Flurstücke (Gemarkung Heimerzheim; Flur 17) 593, 71, 72, 482, 459, 80/1, 173, sowie die nördliche Teilfläche des Flurstücks 290. Ein Übersichtsplan, in dem der Geltungsbereich kenntlich gemacht wurde, ist beigefügt (Anlage B). Im Süden grenzt das Plangebiet an die bebauten sowie gärtnerisch genutzten Grundstücke Capellenstraße 15 bis 21 und im Osten an einen Wirtschaftsweg, der parallel zur Neustraße verläuft. Im Norden wird das Gebiet durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flur 17, Flurstück 487) begrenzt und im Westen durch die überwiegend bebauten sowie gärtnerisch genutzten Grundstücke Neustraße 25 bis 37 sowie des Flurstücks 592 (Flur 17).

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage C).“

## Sachverhalt:

Um in der Gemeinde Swisttal den dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah bereitstellen zu können, hat die Verwaltung, Bezug nehmend auf die Beratungen sowie den Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 15.03.2018 (TOP 14), mögliche positive Entwicklungsmöglichkeiten nach § 13b BauGB im Gemeindegebiet identifiziert.

§ 13b Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren. Der Paragraph ermächtigt die Kommunen bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern förmlich einzuleiten (durch einen Aufstellungsbeschluss), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen ist.

Es wurde jeder Ortsteil hinsichtlich potenzieller Flächen überprüft und konkrete Vorschläge erarbeitet, die dem Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 11.10.2018 (TOP 4) zur Beratung vorgelegt wurden. Auf die Sachverhaltsdarstellungen wird verwiesen. Entsprechend des Beschlusses wurde der von der Verwaltung vorgeschlagene 3 ha große Geltungsbereich in Dünstekoven verkleinert und erstreckt sich nur noch über die Teilfläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Bezugnehmend auf den Beschluss, hat die Gemeinde zur Klärung des weiteren Vorgehens die Grundstückseigentümer, deren Flurstücke innerhalb des verkleinerten Geltungsbereichs in Dünstekoven liegen, angeschrieben. Hierdurch sollte das Meinungsbild zur Überplanung der Grundstücksfläche erfragt werden. Folgende Frage wurde mit der Bitte um Rückäußerung gestellt:

- *„Besteht in Bezug auf Ihr oben genanntes Grundstück Interesse an einer...*
  - *kurzfristigen (in 1-2 Jahren) Baulandentwicklung nach § 13b BauGB?*
  - *mittelfristigen (in 2-5 Jahren) Baulandentwicklung?*
  - *langfristigen (in 5 – 10 Jahren) Baulandentwicklung?“*

Entsprechend des Beschlusses hat die Verwaltung bei der Befragung die Grundstückseigentümer über die künftige Veranlassung von Folgekostenvereinbarungen, die laufenden Beratungen zur Baulandentwicklung und die hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern informiert.

Das Ergebnis der Befragung ist der anliegenden Übersicht zu entnehmen (siehe Anlage A). Es sind alle Rückmeldungen eingegangen. Aufgrund der überwiegend negativen Rückmeldungen, die die rückwärtigen Gärten im südlichen Teil des Geltungsbereichs betreffen, schlägt die Verwaltung vor, den Geltungsbereich nach Norden zu verschieben (siehe Anlage B). Der Grundstücksbesitzer des Flurstücks 593 hat bereits sein Interesse an der Entwicklung seines gesamten Grundstücks geäußert.

Da die nördliche Teilfläche des Flurstücks 593 im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, muss - im Falle eines Aufstellungsbeschlusses - der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Anlage C).

Gemäß des Beschlusses vom 11.10.2018 hat die Verwaltung zudem die Entwässerungsmöglichkeiten von Schmutz- und Regenwasser im Geltungsbereich geprüft und ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Grundsätzlich ist die ortsnahe Ableitung von Niederschlagswasser in den Wegeseitengraben und den Buschbach möglich, muss jedoch im Zuge der weiteren Planung genauer geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Das Schmutzwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

- **Auszug aus dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 11.10.2018**

*„Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt zu überprüfen, ob und inwiefern die vorgeschlagenen Potenzialflächen in Eigenregie der Gemeinde städtebaulich entwickelt und vermarktet werden können.“*

Der Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss fasste hierzu am 15.05.2019 den Beschluss, einen Arbeitskreis zur eingehenden Beratung und Beschlussfindung zu gründen.

Wie der Erläuterung der Befragungsergebnissen zu entnehmen ist, besteht seitens der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich Interesse an einer kurzfristigen Baulandentwicklung. Sollte der Planungs- und Verkehrsausschuss das Vorhaben ebenfalls unterstützen wird aus Gründen der Fristwahrung seitens der Verwaltung empfohlen, dass der Rat bereits in seiner Sitzung am 24. September einen vorsorglichen Aufstellungsbeschluss fasst. Im Anschluss sollte über das weitere Vorgehen in einer Eigentümerversammlung beraten werden. Der im Aufstellungsbeschluss festgelegte Geltungsbereich dient den Grundstückseigentümern – auch im Hinblick auf die Frist zur Fassung des Satzungsbeschlusses – somit als Grundlage um weitere Prüfungen und Entscheidungen vornehmen zu können. Sollte es wider Erwarten nicht zu einer Einigung der Grundstückseigentümer kommen, kann der Aufstellungsbeschluss jederzeit aufgehoben werden.