

---

## BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1741

---

**Beratungsfolge:**

Planungs-und Verkehrsausschuss  
Rat der Gemeinde Swisttal

**Termin**

05.09.2019

24.09.2019

**Entscheidung**

Vorberatung

Entscheidung

**Öffentl.**

Ö

Ö

---

**Tagesordnungspunkt:**



Bebauungsplan Straßfeld Sr 4 "Am Kradenpohl" gemäß § 13 b BauGB  
- Beratung über die Einleitung des Verfahrens; Aufstellungsbeschluss -

---

**Beschlussvorschlag:**

Vorbehaltlich, dass der Gemeinde bis zur Sitzung des Rates eine schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümer zur Übernahme von Folgekosten sowie zum Abschluss einer Folgekostenvereinbarung vorgelegt wird, empfiehlt der Planungs- und Verkehrsausschuss dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 05.09.2019 beschließt der Rat den Bebauungsplan Straßfeld Sr 4 "Am Kradenpohl" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Straßfeld, Flur 3, Flurstück 182 mit einem Flächenanteil von ca. 0,96 ha sowie teilweise Flurstücke der „Kreuzstraße“ (Gemarkung Straßfeld, Flur 3, Flurstück 183) und eines Wirtschaftsweges (Gemarkung Straßfeld, Flur 3, Flurstück 54 -tlw.). Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Feldscheune.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch die dort gelegenen Baugrundstücke entlang der vorgenannten Parzelle der `Kreuzstraße` sowie des vorgenannten Wirtschaftsweges. Es handelt sich dabei um die Grenze des Bebauungsplanes Sr 1 „Am Berg“. Im Süden grenzt das Plangebiet an die `Trierer Straße` sowie in Verlängerung an die `Kreisstraße 3`. Parallel zu den o.g. Straßenparzellen der `Kreuzstraße` sowie des Wirtschaftsweges endet das Plangebiet auf dem Grundstück Gemarkung Straßfeld, Flur 3, Flurstück 182 im Osten in einer Tiefe von ca. 40 m. Im Norden wird der Geltungsbereich mittels einer fiktiven Verlängerung der Parzelle des o.g. Wirtschaftsweges begrenzt. Hierdurch soll eine ausgewogene Ortsabrundung ermöglicht werden. Ein Übersichtsplan, in dem der Geltungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht wurde, ist beigefügt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Der Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde ist vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zunächst ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie eine Folgekostenvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates vom 25.09.2018. abzuschließen.“

### **Sachverhalt:**

**Der anliegende Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sr 4 „Am Kradenphohl“ ( Am Kradenphohl = bestehende Katasterbezeichnung; Alternativvorschlag: Kreuzstraße) steht im Sachzusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Sr 3 „Pfaffengraben“. Dem Ausschuss wird daher empfohlen über die zwei Tagesordnungspunkte gemeinsam zu beraten.**

Der anliegende Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sr 4 „Am Kradenphohl“ resultiert wesentlich daraus, dass verschiedene divergente Interessen der Betroffenen und Grundstückseigentümer bezüglich der Baugebietsentwicklung Sr 3 bestehen. Die Antragstellerin zum Baugebiet Sr 3 hat daher von Seiten eines von der Planung betroffenen Eigentümers die Option erhalten, Grundstücksflächen aus dem Gebiet Sr 3 mit Flächen aus dem Gebiet Sr 4 zu tauschen. Die bestehende Feldscheune innerhalb des Plangebietes Sr 4 soll abgebrochen werden.

Zum beiliegenden Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB wird seitens der Verwaltung angemerkt, dass sofern die Einleitung eines Verfahrens beschlossen werden soll, im weiteren Verfahren die Straßenbreite der vorhandenen Kreuzstraße zu überprüfen ist. Die Verwaltung hält die vorhandene Ausbaubreite von 5,00 m als nicht ausreichend dimensioniert. Im Zuge des Verfahrens ist mit den Antragstellern die künftige Straßenausbaubreite neu festzusetzen.

Entsprechend den gegenwärtigen Sachverhalten und den teilweise gegensätzlichen Eigentümerinteressen wird eine Entwicklung des Baugebietes Sr 3 „Pfaffengraben“ (hierzu lagen der Verwaltung in den vergangenen 5 Jahren bereits mehrere Konzeptvorschläge vor) auf Kosten der Projektträgerin vermutlich nicht fortgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es muss insoweit eine städtebauliche Rechtfertigung gegeben sein. Erforderlich ist ein erkennbares (nicht notwendig niedergeschriebenes) städtebauliches Grundkonzept.

Der Ausschuss sollte daher über das Erfordernis zur Entwicklung der bislang nicht überplanten Bereiche entlang des Bünngelring beraten. Sofern derzeit keine nachdrückliche Erforderlichkeit zur Entwicklung und Ordnung des Bereiches **auf Kosten der Gemeinde** besteht, wird empfohlen zunächst über die Aufstellung des Bebauungsplanes Sr 4 zu beraten. Seitens der Verwaltung wird der Antrag (Sr 4) zur Schaffung von Wohnraum, in einem für Straßfeld angemessenen Umfang, befürwortet. Zudem kann hierdurch die Ortsrandlage anstatt der einseitig bebauten Kreuzstraße abgerundet werden. Ob bzw. in wie weit der betroffene Teil der Kreuzstraße bereits erstmalig hergestellt ist, bedarf noch konkreter und zeitaufwendiger Prüfungen. Im Falle einer noch zu erfolgenden erstmaligen Herstellung der Kreuzstraße (ganz oder teilweise) können die Kosten insoweit auch auf mehrere Beitragszahler umgelegt werden.

Sollte die vom Antragsteller beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung Sr 4 rechtsverbindlich und die Grundstücksflächen wie vorgesehen getauscht werden, würde die Entwicklung des

Baugebietes Sr 3 **auf Kosten der Antragstellerin** mangels Eigentumsflächen etc. insoweit entfallen. In der Folge ist der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 21.08.2014 aufzuheben. Im Zuge dessen wird empfohlen auch über die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bünnagelring zu beraten, ob gegebenenfalls Darstellungen `Wohnbaufläche` und/oder `gemischte Baufläche` in `Fläche für die Landwirtschaft` geändert werden sollen.

Insbesondere unter Berücksichtigung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Sr 4 empfiehlt sich die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB. Hierdurch wird die Gemeinde ermächtigt 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 die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zu berücksichtigen ist, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nur bis zum Jahresende 2019 förmlich durch einen Aufstellungsbeschluss des Rates eingeleitet werden kann und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen ist. Derzeit wird über Fristverlängerungen zum § 13 b BauGB beraten, jedoch wurden hierzu noch keine Entscheidung durch den Bund getroffen.