

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2019/065**

**Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Struck, Peter  
 Telefon: +49 7021 502-437

AZ: 261.41  
 Datum: 29.04.2019

**Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**  
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Berg West I**  
**- 1. Änderung gemäß § 13a BauGB Gemarkung Ötlingen**  
**Planbereich Nr. 42.02/1**  
**- Satzungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	15.07.2019
Technik- und Umweltausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2019

#### **ANLAGEN**

- Anlage 1 - 42\_02\_1 Berg West I\_1\_Änd\_13a\_ergänzendes Verfahren\_Bearbeitung-Sivo (ö)
- Anlage 2 - 42\_02\_1 Begründung 28062019 (ö)
- Anlage 3 - 42\_02\_1 Habitatpotentialanalyse 1.Bebauungsplanänderung Berg West I (ö)
- Anlage 4 - 42\_02\_1 Stellungnahmen im ergänzenden Verfahren (ö)

#### **BEZUG**

- GR/2017/045 § 59 vom 31.05.2017
- TA-UA/2017/060 § 70 vom 06.12.2017
- GR/2018/040 § 49 vom 18.04.2018
- GR/2018/081 § 133 vom 14.11.2018

#### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
 Mitzeichnung von: 230, 320, BM, EBM, OVOE

Matt-Heidecker  
 Oberbürgermeisterin

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: €

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Auf Grund von

GemO in der geänderten Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

LBO in der Fassung des Gesetzes vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 24. Juli 2019 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Berg West I-1. Änderung gemäß § 13a BauGB  
Gemarkung Ötlingen  
Planbereich Nr. 42.02/1

### § 1

Der vorgenannte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan des Bebauungsplans mit Textteil vom 20.04.2017 / 17.11.2017 / 13.03.2018 / 18.04.2018 / 22.10.2018.

### § 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem seine Grenzen einzeichnet sind.

### § 3

Maßgebend ist die Begründung vom 20.04.2017 / 17.11.2017 / 18.04.2018 / 22.10.2018 / 28.06.2019.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Es wurde ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB mit einer erneuten Auslegung durchgeführt, um der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, zur entfallenen Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohnungen Stellungnahmen abzugeben.

Durch die Änderung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in eine Wohnbaufläche soll dem Ziel der Innenentwicklung weitere Baumöglichkeiten in Bestandsgebieten zur Verfügung zu stellen, entsprochen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse erarbeitet. Eingriffe in den Außenbereich können durch Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Der Gemeinderat hat am 14.11.2018 beschlossen ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und den Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Der geänderte Textteil gegenüber der Auslegung in der Zeit vom 21.12.2017 bis 31.01.2018 betrifft die Streichung des Zusatzes „mit nicht mehr als zwei Wohnungen“. Unter Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung heißt es nun nur noch: Allgemeines Wohngebiet WA: Zulässig sind Wohngebäude. Es folgt unverändert der Ausschluss nur ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan wurde mit geändertem Textteil und ergänzter Begründung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 18.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2018 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Regierungspräsidium Stuttgart, Verband Region Stuttgart, Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen unter Teck, Landratsamt Esslingen, Deutsche Telekom, Netze BW, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Während der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 18.01.2019 gingen folgende Stellungnahmen und Äußerungen ein:

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>1. private Stellungnahme Da im Bebauungsplan Berg West I aus dem Jahr 1978 nur Einzel und Doppelhäuser zulässig waren, würde durch den Bau eines Mehrfamilienhauses - mit potentiell unbeschränkter Anzahl der Wohnungen – der bisherige Charakter der Bebauung wesentlich beeinträchtigt. Es wird von einer zusätzlichen Beeinträchtigung in Bezug auf Lärm und Verschattung ausgegangen.</p> <p>Es wird bezweifelt, dass die geplante Erweiterung um zwei Wohnungen dazu führt, dass keine neuen Baugebiete auszuweisen sind.</p>	<p>Wenn die Größe des zulässigen Gebäudes sich nicht ändert, dürfte an diesem Gebäude kaum die Anzahl der darin befindlichen Wohnungen erkennbar sein. Auch Auswirkungen auf die Verschattung von Nachbargebäuden können so nicht entstehen. Durch die Anzahl der Wohnungen ändert sich nach außen wahrnehmbar im Wesentlichen die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Da nicht von einer Verdoppelung der Verkehrsmenge auszugehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zunahme des Verkehrslärms unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bewegt.</p> <p>Zusätzliche Wohnungen in Bestandsgebieten tragen dazu bei, die Erforderlichkeit von Neubaugebieten im Außenbereich zu vermindern.</p>

<p>Es wird um Erläuterung gebeten auf welchem Flurstück im Nachgang Abhilfe geschaffen werden soll.</p> <p>Im Weiteren ist zu klären, ob die erforderliche Parkliftanlage überhaupt realisierbar ist. Eine Parkliftanlage wird wegen befürchteter Lärmbeeinträchtigung abgelehnt.</p> <p>Das abwegige Argument, dass ein Wegfall der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung und Kleintierhaltung zu einem Wegfall der Beschränkung der Wohnungen führt ist unrealistisch. Die Festsetzung „Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ soll belassen werden.</p>	<p>Durch die bauliche Nutzung des Flurstücks Nr. 1823 entfällt das Spielplatzangebot für die Altersgruppe 0 – 5 Jahre bei unverändertem Bedarf. Hier soll das Ziel verfolgt werden, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Der benachbarte Spielplatz auf dem ein Angebot für die Altersgruppe 0 – 5 Jahre geschaffen werden könnte, hat die Flurstücks Nr. 2229. Ein Beschluss für das entfallende Angebot für die Altersgruppe 0 – 5 Jahre Ersatz zu schaffen, wurde bisher nicht gefasst. Die Flurstücksnummer wurde im Begründungstext verbessert</p> <p>Der Bauherr entscheidet, ob der zusätzliche Aufwand bei einer größeren Anzahl von Wohnungen wirtschaftlich vertretbar ist. Mechanische Parkieranlagen sind auch bisher in diesen Wohngebiet zulässig.</p> <p>Um eine ausreichende Fläche für die Selbstversorgung der im Rahmen des deutsch-polnischen Vertrags in die Bundesrepublik Deutschland übergesiedelt Bürger zu gewährleisten, sah die Baunutzungsverordnung 1977 auch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei als zulässige Festsetzung vor (§ 4 Abs. 4 BauNVO 1977). In der aktuellen Baunutzungsverordnung ist in § 4 der Absatz 4 BauNVO 2017 entfallen. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nun über § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung wird hierfür kein ausreichender Grund gesehen.</p>
<p>2. private Stellungnahme Der Spielplatz ist zu erhalten, da er noch benötigt und genutzt wird. Flurstück Nr. 2220 wurde nicht gefunden.</p>	<p>Der Schaffung von Wohnraum wurde eine höhere Priorität eingeräumt. Der benachbarte Spielplatz auf dem ein Angebot für die Altersgruppe 0 – 5 Jahre geschaffen werden könnte, hat die Flurstücks Nr. 2229. Die Flurstücksnummer wurde im Begründungstext verbessert</p>