

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 116/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 13.10.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

14.11.2022

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplanverfahren Wohngebiet "Steigäcker III", Fischbach
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB**

Sachverhalt:

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ortsrandlage von Fischbach, einem Teilort von Niedereschach. Im Norden, Süden und Westen schließt sich bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzt das Gebiet an Grünflächen an. Hier entsteht das Baugebiet „Steigäcker II“, welches sich momentan im Verfahren befindet.

Anlass der Planungen

Die Gemeinde Niedereschach ist seit Jahrzehnten ein beliebter Wohnort. Verstärkt wird dies durch die Lage im Umfeld der Stadt Villingen-Schwenningen mit welcher die Gemeinde durch ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz verbunden ist. Aufgrund der erhöhten Nachfrage bauwilliger Bürger, möchte die Gemeinde Niedereschach, deshalb auch in diesem Teilort neue Wohnbauflächen ausweisen.

Die Gemeinde sieht es als hoheitliche Aufgabe an, den jungen Generationen Raum zu bieten, um einer Veränderung der Altersstruktur entgegenzuwirken. Es ist nur möglich, den künftigen Herausforderungen, wie dem Erhalt von Schulen und Kindergärten, sowie der verkehrlichen Infrastruktur gerecht werden zu können, wenn die Kommune über eine gesunde Bevölkerungsstruktur verfügt. Vor einigen Jahren wurde zu diesem Zweck das Baugebiet „Steigäcker I mit Erweiterung“ ausgewiesen. Da dort bereits seit geraumer Zeit alle Bauplätze bebaut sind, wurde zwischenzeitlich das Bebauungsplanverfahren zum Baugebiet „Steigäcker II“ auf den Weg gebracht, welches im Osten an die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans grenzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steigäcker III“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Wohnbebauung
- Straßenverkehrsflächen

Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des Wohngebiets „Steigäcker I“, sowie dem sich momentan im Verfahren befindlichen Wohngebiet „Steigäcker II“ geschaffen werden um weitere, dringend benötigte Wohnbauflächen, auszuweisen.

Artenschutz

Wird im Verfahren ergänzt.

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Anlagen

Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 27.10.2022)

Beschlussvorschlag:

- a) Der Bebauungsplan Wohngebiet „Steigäcker III“, Gemarkung Fischbach, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Auf eine detaillierte Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligungsphase nach §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a BauGB verzichtet.
- b) Die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i.V.m. § 13b BauGB für den Planbereich Wohngebiet „Steigäcker III“, Gemarkung Fischbach werden aufgestellt.
- c) Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.