

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 06.10.2020  
Beschluss**

**öffentlich**

### **Änderung des Bebauungsplans "Vaihinger Straße (West)" - Aufstellungsbeschluss**

#### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)“ aus dem Jahr 1972 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB in Teilbereichen abgeändert wird. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 518 und 519/1 gemäß der Darstellung im beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 3 – öffentlich).
2. Der Gemeinderat beschließt weiter, dass für den im Lageplan dargestellten Bereich (siehe Anlage 3 – öffentlich) ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.
3. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“.
4. Diese Beschlüsse des Gemeinderates sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

#### **II. Sachdarstellung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist ihnen ein Planungsermessen eingeräumt, das neben dem „Wie“ auch das „Ob“ und „Wann“ der planerischen Gestaltung umfasst. Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen.

Anstoß für den Vorschlag der Verwaltung, den Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)“ in Teilbereichen abzuändern, sind die im Oktober 2020 anstehenden Zwangsversteigerungen der Flst. 518, 519/1 und 520/2. Diese Tatsache soll zum Anlass genommen werden, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Steinenbronn fortzuentwickeln.

Laut dem Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)“ befinden sich die Flst. 518 und 519/1 in einem Mischgebiet (MI) (siehe Anlage 2 – öffentlich). Beide Flst. sind derzeit

bebaut. In der Vergangenheit wurde dort ein Gewerbebetrieb betrieben. Das Flst. 520/2 hingegen befindet sich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und ist bisher nicht bebaut.

Um die Errichtung von reinen Wohngebäuden auf den drei zur Zwangsversteigerung anstehenden Flurstücken, die sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West)“ befinden, rechtlich ermöglichen zu können, soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)“ (rechtskräftig seit 16.03.1972) in dem Bereich der Flurstücke 518 und Nr. 519/1 entsprechend geändert werden. Hierfür wird das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Abgrenzungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.989 qm.

Bisher gilt – wie oben bereits ausgeführt - für diesen Bereich die Festsetzung „Mischgebiet (MI)“. Diese Art der baulichen Nutzung soll nun – nach Ansicht der Verwaltung - in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ abgeändert werden. Zudem soll der Name des Bebauungsplanes in diesem Bereich angepasst werden. In Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)“ soll der neue Bebauungsplan die Bezeichnung „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ erhalten. Die detaillierte Ausarbeitung inhaltlicher Festsetzungen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

#### Planungsrechtliches Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/Steinenbronn für die von der Planung betroffenen Flurstücke als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hier erfüllt sind: Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2.989 qm liegt im Innenbereich. Auch können hier keine Vorhaben mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm realisiert werden. Weiter sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und zusätzlich handelt es sich aus naturschutzrechtlicher Sicht auch nicht um einen besonders schützenswerten Bereich.

Im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die normalerweise mindestens einmonatige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

#### Weiteres Vorgehen von Seiten der Verwaltung

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung für die Bauleitplanung drei Planungsbüros zur Angebotsabgabe auffordern.

#### Ergänzende Informationen von Seiten der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Veränderungssperre zu erlassen. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB 1 kann die Gemeinde zur Sicherung der

Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass 1. Vorhaben im Sinne des § 29 (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Dies bedeutet, dass die Gemeinde nur dann ihre Planung durch eine Veränderungssperre sichern darf, wenn sie eine positive Planungskonzeption entwickelt hat und ein Mindestmaß des Inhalts des zukünftigen Bebauungsplans zu erkennen ist. In jedem Fall müssen planerische Vorstellungen über die angestrebte Art der baulichen Nutzung der betroffenen Grundflächen ersichtlich sein. Ein detailliertes Planungskonzept ist dagegen nicht erforderlich. Eine Veränderungssperre ist unwirksam, wenn sie eine unzulässige Negativplanung sichern soll. Auch ist eine Veränderungssperre mit dem Ziel, der Gemeinde genügend Zeit zu verschaffen, um ein Planungskonzept zu entwickeln, unwirksam. Dagegen ist eine Veränderungssperre unbedenklich, wenn der Bebauungsplan zur Verfolgung positiver städtebaulicher Zielsetzungen bestimmte Vorhaben verhindern soll.

Da bislang noch keine planerischen Vorstellungen über die angestrebte Art der baulichen Nutzung bestehen und ein Mindestmaß des Inhalts des zukünftigen Bebauungsplans noch nicht zu erkennen ist, rät die Verwaltung von dem Erlass einer Veränderungssperre als Satzung ab. Eine Veränderungssperre wäre zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig. Für den Fall, dass während des Bebauungsplanverfahrens tatsächlich ein Bauantrag eingeht, der den Planungszielen widerspricht, kann die Gemeinde bei Vorliegen der Voraussetzungen die Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB beim Landratsamt Böblingen als Untere Baurechtsbehörde beantragen. Dieses stellt sodann die Entscheidung über den Bauantrag um maximal ein Jahr zurück. Sollte das Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist zum Abschluss gebracht werden können, so würde dann immer noch die Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre als Satzung bestehen.

### **III. Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt über das Produktsachkonto 51.10.0500-44310004. Für obengenannten Sachverhalt sind hier zwar keine Gelder eingeplant, jedoch werden für mind. zwei eingeplante Positionen die Gelder nicht abgerufen (Maurer IV und Gubser II). Hierüber können oben genannte Arbeiten finanziert werden.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Vaihinger Straße (West) (öffentlich)
2. Ausschnitt der zur Zwangsversteigerung anstehenden Flst. (öffentlich)
3. Lageplan der Flst. 518 und 519.1 (öffentlich)