

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 26.05.2020		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Unter dem Scheibenrain" / Aasen - Aufstellungsbeschluss		
Anlagen	2		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Erläuterungen:

An der Grubenstraße in der Ortsmitte in Aasen soll auf einer etwa 1,25 ha großen Grünfläche das Baugebiet „Unter dem Scheibenrain“ als allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Es besteht im Wesentlichen aus dem Wiesengrundstück Flurstück Nr. 46 mit 1,1 ha, das ein regionaler Investor zu einem Baugebiet entwickeln möchte. Die restliche Fläche sind die Gartenflächen der beiden Privatgrundstücke Flurstück Nr. 44 und 45. Es bietet sich an, diese beiden Flächen miteinzubeziehen, um das Gebiet sinnvoll abzurunden. Das Plangebiet ist in der **Anlage 1** dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Größe und der innerörtlichen Lage kann das Gebiet gem. § 13 a BauGB mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren überplant werden. Hierbei kann auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Die Belange des Artenschutzes (z.B. Fledermäuse, Eidechsen) sind aber unabhängig von der Verfahrensart immer zu berücksichtigen und werden somit auch hier untersucht.

Im beschleunigten Verfahren könnte von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Die Verwaltung hält sie aber dennoch für sinnvoll und schlägt deshalb auch hier das sogenannte „zweistufige Verfahren“ vor, weil damit die meisten zu lösenden Fragen und Belange (insbesondere Artenschutz und gegebenenfalls FFH-Vorprüfung, Immissionsschutz u.ä.) schon vor der Offenlage hinreichend abgeklärt werden können und somit das Risiko, dass eine zweite Offenlage erforderlich wird, minimiert werden kann. Der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften sind als **Anlage 2** der Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Erschließungsanlagen (Straße, Gehweg, Straßenbeleuchtung, Kanal, Wasser) sind vom Investor auf eigene Kosten herzustellen und dann kostenlos an die Stadt zu übereignen. Ebenso trägt der Investor sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung vom 30.04.2020 der Planung zugestimmt.

<u>1</u>
<u>5</u>
<u>7</u>
<u>9</u>
<u>BM</u>
<u>IN</u>
<u>OB</u>

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Scheibenrain“ im Ortsteil Aasen gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.
4. Der Investor hat sämtliche Planungs- und Erschließungskosten zu tragen und die fertig hergestellten Erschließungsanlagen kostenlos an die Stadt Donaueschingen zu übereignen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Beratung: