

### Beschlussvorlage

| Beratungsfolge                | Termin     | Status     | TOP |
|-------------------------------|------------|------------|-----|
| Gemeindevertretung Schülldorf | 05.03.2024 | öffentlich | 14. |
|                               |            |            |     |
|                               |            |            |     |

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Ergebnisse der Arbeitskreissitzung sowie das weitere Vorgehen zum B-Plan Nr. 4 "südlich Dorfstr."**

##### 1. Darstellung des Sachverhaltes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes „südlich der Dorfstraße“ geschaffen werden.

Im Zuge der Vorplanungsphase wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erstellt. Auf Grundlage dieser wurde Anfang 2023 durch die Gemeinde der Aufstellungsbeschluss für beide Bauleitpläne gefasst.

Im Rahmen der umfangreichen Vorplanungen und Überlegungen wurden folgende Sachverhalte erläutert und im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses berücksichtigt:

- Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO ist aufgrund der bereits heute im Norden bestehenden und an das Plangebiet heranrückenden Wohnbebauung im Bereich „Kiebitzberg“ planungsrechtlich nicht umsetzbar.
- Die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO ist planungsrechtlich möglich. Allerdings gilt gem. der Rechtsprechung hierfür ein Mischungsverhältnis von mind. 60 / 40% (Wohnen / wohn-verträgliches Gewerbe), welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet werden muss. D.h. der Anteil von mind. 40% wohn-verträglichem Gewerbe muss im Vorfeld der Rechtskraft des Bebauungsplanes gewährleistet sein, sodass entsprechende Betriebe, Gewerbetreibende o.ä. bspw. im Rahmen von Vorverträgen diesen Anteil verbindlich absichern müssen.
- Die Ausweisung eines (seitens der Planer bevorzugten und empfohlenen) Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem beabsichtigten Gebietscharakter und lässt überdies neben dem Wohnen ebenfalls nicht-störendes Gewerbe zu.

Um die Einwohner von Schülldorf von Beginn an transparent in den Planungsprozess einzubinden, wurde eine Bürger-Umfrage durchgeführt. Diese fand sowohl durch Gemeindeinterne Postwurfsendung wie auch durch eine offene Internet-Umfrage statt. Die Ergebnisse der Umfrage wurden mehrfach durch den Planer vorgestellt und in den gemeindlichen Gremien beraten.

Um die Planung in einem offenen und gemeinsamen Prozess zwischen Gemeinde, Vorhabenträgern und Planern weiterführen zu können, fand im November 2023 ein Arbeitskreis statt, wo neben allgemeinen Fragen und Erläuterungen zum Baurecht insbesondere die Punkte herausgearbeitet wurden, die seitens der politischen Entscheidungsträger in die wei-

tere Planung einfließen sollen. Im Januar 2024 fand ein zweiter Arbeitskreis unter Beteiligung von Bürgern statt, wo die Ergebnisse vorgestellt und gemeinsam diskutiert wurden.

Der städtebauliche Vorentwurf soll nun, basierend auf den Ergebnissen der Bürger-Umfrage sowie des Arbeitskreises, überarbeitet und ergänzt werden. Diese Überarbeitung soll im Anschluss in den gemeindlichen Gremien vorgestellt und zur Freigabe für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB freigegeben werden.

Auf die beigefügte Darstellung des zu überplanenden Bereiches (mit Erweiterung) wird verwiesen.

## 2. Finanzielle Auswirkungen:

keine

## 3. Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse des Arbeitskreises und der Bürger-Umfrage werden zur Kenntnis genommen.
2. Auf Grundlage der Ergebnisse des Arbeitskreises und der Bürger-Umfrage werden folgende Punkte zur Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs beschlossen:
  - Es sollen möglichst alle Bautypologien (Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)) integriert werden.
  - Die Verdichtung soll sich innerhalb eines (orts-)angemessenen Rahmens bewegen.
  - Der Geschosswohnungsbau soll im Hinblick auf Dimension und Geschossigkeit ortsangemessen integriert werden (Maximal 2 Vollgeschosse, maximale Firsthöhe 12m).
  - Innerhalb des Planungsgebietes soll ein sinnvoller Standort für eine neue Feuerwehr eingeplant werden (Rahmeneckdaten sind dem Anhang gem. Präsentation vom 13.02.2024 zu entnehmen).
  - Im Randbereich zum Dorfgemeinschaftshaus und Sportplatz soll ein sinnvoller Übergang in die aktuelle Veranstaltungs- und Freizeitfläche eingeplant werden.
  - Die Erschließung soll flächenoptimiert und möglichst verkehrsberuhigt geplant werden.
  - Die Erschließung soll keine Sackgassenerschließung sein, sondern eine Durchfahrbarkeit des Planungsgebietes berücksichtigen.
  - Es sollen Grünverbindungen durch das Plangebiet und öffentliche Grünzonen \*inkl. Ausstattung mit Spielgeräten zum Aufenthalt und zum Spielen für Kinder integriert werden.
  - Es soll ein fußläufiger Anschluss in Richtung Sportplatz vorgesehen werden.

- Das Neubaugebiet soll ausreichend öffentliche Stellplätze beinhalten (ca. 0,2 pro Wohneinheit).
- 3. Der städtebauliche Vorentwurf soll auf Grundlage der getroffenen Beschlüsse (s. Punkt 2.) durch den Planer überarbeitet werden.
- 4. Der überarbeitete Vorentwurf ist den gemeindlichen Gremien zur Ansicht und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorzulegen. Im Rahmen einer weiteren öffentlichen Arbeitskreissitzung soll von den Gemeindevertretern und BWA-Mitgliedern über den neuen Plan beraten und eine Konkretisierung herbeigeführt werden.

Im Auftrage

gez.  
Jannika Stieber

Anlage(n):

- Minimale Anforderungen Freiwillige Feuerwehr Schülldorf