

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am  
08.02.2021**

**Vorlage Nr. GR/014/2021**

**Bebauungsplanverfahren „Wehstetten – Flurstück 3067“,  
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss**

**1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3067 in Wehstetten sind bereits im Jahr 2018 an die Verwaltung herangetreten, um die Frage einer Wohnbebauung auf einer Teilfläche des am Wehstetter Weges liegenden Grundstücks zu prüfen.

Das Grundstück schließt unmittelbar an den nordwestlichen Siedlungsrand von Wehstetten an und ist durch den Wehstetter Weg erschlossen. Im planungsrechtlichen Sinne liegt die Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bevor ein Bauantrag gestellt werden kann, sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde zu schaffen. Dies ist nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt durch Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

Um im vorliegenden Fall die geplante, maßvolle Eigenentwicklung in Wehstetten zu ermöglichen, hat der Gemeinderat von Emmingen-Liptingen eine Ausweisung der Fläche als Wohnbaugrundstück befürwortet und in öffentlicher Sitzung am 21.10.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich „Wehstetten - Flst. 3067“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt im Süden und Osten an den Bebauungszusammenhang an. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung östlich des Wehstetter Weges, die sich Richtung Norden entwickelt, stellt die geplante bauliche Ergänzung auf dem Flst. 3067 eine nachvollziehbare Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes dar. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Grundstücks sind über den angrenzenden Wehstetter Weg gewährleistet. Das Vorhaben stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt nicht zuletzt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen zu wirken.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen und eventueller Ausgleichsmaßnahmen wurde mit den Eigentümern die Übernahme der Kosten vereinbart. Im Rahmen des Bauvorhabens sind keine kommunalen Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) notwendig. Insofern entstehen der Gemeinde durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

**2. Grundzüge des Bebauungsplans**

Die Gestaltungsmerkmale des traditionell landwirtschaftlich geprägten Weilers Wehstetten werden im Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt und für die Siedlungserweiterung in angemessener Weise fortgeschrieben:

- Baufenstertiefe von rd. 60 m zur Schaffung der Voraussetzungen für zwei Wohngebäude.
- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Begrenzung auf maximal drei Wohnungen je Gebäude - in Anlehnung an den aufgelockerten Siedlungsbestand. Der Bau typischer, gebietsunverträglicher Mehrfamilienhäuser bleibt damit ausgeschlossen.
- In Orientierung an der Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dementsprechend werden die Wandhöhen auf maximal 7,0 m bzw. Firsthöhen auf maximal 12,0 m (über Gelände) begrenzt.
- Unter Berücksichtigung vorhandener Gestaltungsmerkmale sind geneigte Dachformen ab 12° Dachneigung mit Farbgebungen im Bereich schwarz-anthrazit oder rot-rotbraun zugelassen. Gebietsfremde Flachdächer bleiben ausgeschlossen.
- Der auf dem Grundstück vorhandene Streuobstbestand kann erhalten bleiben, wodurch neben der grünordnerischen Einbindung des Ortsrandes auch Artenschutzbelangen entsprochen wird.

### **3. Umweltbelange**

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist von einer vorhabensbedingten Betroffenheit der Vogelarten Feldlerche, Feldsperling und Star auszugehen. Es sind daher Ersatzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen:

Da zwei Brutpaare der Feldlerche indirekt durch die Siedlungskulissenverschiebung betroffen sind und eine Revierverschiebung zu erwarten ist, sind planexterne Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche umzusetzen. Vorgesehen ist die Anlage von insgesamt 3 Lerchenfenstern im Bereich der angrenzenden Ackerflächen (Flst. Nr. 3067) unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ der BHM Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br. (Anlage).

Zum Ausgleich zweier betroffener Brutplätze der Vogelarten Star und Feldsperling sind an Bäumen im Plangebiet jeweils drei geeignete Nistkästen (3 Staren-, 3 Feldsperlings-Nistkästen) fachgerecht anzubringen.

Für die weiteren planungsrelevanten Artengruppen können erhebliche, vorhabensbedingte Beeinträchtigungen hinreichend ausgeschlossen werden.

### **4. Weiterer Planungsablauf**

Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans soll zeitnah die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

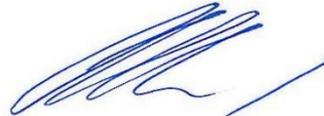
Soweit durch das Beteiligungsverfahren keine weiteren, wesentlichen Widersprüche und Verfahrensverzögerungen auftreten, kann der Bebauungsplan im Frühjahr als Satzung beschlossen werden.

**Beschlussfassungsvorschläge:**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.01.2021
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Joachim Löffler  
Bürgermeister



Patrick Allweiler  
Hauptamtsleiter