

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 08.12.2010

**Bebauungsplan "Haldenweg/Erlen - 1. Änderung"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 258 "Haldenweg/Erlen", rechtsverbindlich seit 20.12.1978 wird im nördlichen Teilbereich geändert.
2. Für das Gebiet "Haldenweg/Erlen – 1. Änderung" in Ravensburg ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.11.2010 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Vertragspartner eine Kostenübernahme für die Planungskosten zu vereinbaren.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Für das Grundstück Oppeltshofer Weg 74 liegt für den rückwärtigen Grundstücksteil die Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus vor. Das Vorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Die unmittelbar benachbarten Grundstücke Oppeltshofer Weg 74 und 78 sind im Verhältnis zu den umgebenden Grundstücksflächen relativ groß, und die einzigen Grundstücke am Rand zur freien Landschaft, auf denen eine angemessene bauliche Ergänzung möglich erscheint. Auf Grund der räumlichen Nähe sowie der Möglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich eine zurückgesetzte Bebauung entwickeln zu können, ist es angezeigt beide Grundstücke zu überplanen, um eine stimmige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Nach § 11 BauGB können Städte mittels städtebaulichem Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungs- und Gutachtenkosten sowie verwaltungsinterne Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehen, in Rechnung stellen. Die Kosten werden dann in Rechnung gestellt, wenn auch ein wirtschaftliches Interesse von Privaten oder Investoren an der Planung besteht, das heißt, wenn durch die Planung z. B. eine größere Ausnutzung (bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung) des Grundstücks ermöglicht wird. Die Kostenübernahme wird über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

### **3. Rechtliche Situation**

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan "Haldenweg/Erlen", rechtsverbindlich seit 20.12.1978, als reines Wohngebiet und im rückwärtigen Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Entlang den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

### **4. Planungsziele**

Der Bebauungsplanänderung werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt, die auch Grundlage des städtebaulichen Entwurfs sind:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung überbaubarer Flächen für Einfamilienhäuser
- Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossfläche sowie Höhe der baulichen Anlagen
- Festsetzung von geneigten Dächern entlang des Oppeltshofer Weges und Festsetzung von Flachdächern im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Sicherung prägender Grünstrukturen

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2010
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Städtebauliches Konzept vom 16.11.2010