

## **§ 2 Bebauungsplan „Hochdorfer Straße“ - Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Affalterbach beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand im Bereich des Feuersees mit Grünflächen und Baumbestand eine Wohnbaufläche auszuweisen. Das Wasser des Feuersees wird schon seit längerem nicht mehr von der Feuerwehr als Löschwasser benötigt, so dass sich an dieser Stelle eine Umnutzung anbietet. Aufgrund des nach wie vor großen Bedarfs an Wohnraum, besonders in wirtschaftlich starken Regionen, ist eine Ausweisung und Schaffung neuer Wohnbauflächen von hohem öffentlichem Interesse. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochdorfer Straße“ möchte die Gemeinde Affalterbach diesem Bedarf nachkommen. Das Gebiet mit einer Fläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> ist relativ klein. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist jedoch nicht möglich, da das Gebiet im Nordwesten durch die Hochdorfer Straße und im Süden durch ein nach § 32 NatSchG BW – besonders geschütztes Biotop (Feldhecke Wanne) begrenzt wird. Zusätzlich schließt in Richtung Süden das Landschaftsschutzgebiet „Apfelbach-, Lembach- und Strombachtal, einschließlich Stöckenberg, Mühlberg und Gaffert“ an.

Die geplanten Wohnbauflächen können über die Hochdorfer Straße erschlossen werden. Entsprechend des tatsächlichen Bedarfs sollen hier voraussichtlich Mehrfamilienhäuser mit „sozialem Wohnraum“ entstehen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich aus dem bestehenden Bedarf unter Berücksichtigung der angrenzenden, vorhandenen Baustrukturen ergeben.

Aufgrund der vorliegenden Außenbereichsfläche mit einer „geringen“ Gebietsgröße (überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO geringer als 10.000 m<sup>2</sup>), die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, ist ein Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Dieses Verfahren ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, bei dem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Marbach am Neckar“ ist südlich des Plangebiets der Eintrag „RÜB“-Regenüberlaufbecken enthalten. Das Plangebiet ist als Fläche „für die Landwirtschaft“ dargestellt und zusätzlich als Fläche „für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Somit kann festgestellt werden, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen ist.

### Weiteres Verfahren:

Nach anschließender Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs und Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Hochdorfer Straße“ kann der Gemeinderat im Jahr 2020 den Entwurfsbeschluss fassen und gleichzeitig beschließen, den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die eingehenden Anregungen können dann im Lauf des Jahres 2020 vom Gemeinderat beraten werden.

### Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet „Hochdorfer Straße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO aufgestellt, maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Büro KMB vom 04.11.2019. Das Verfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden.