

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten – Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan, 8. Änderung mit Teilaufhebung
Flächennutzungsplan, 12. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2019 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten – Ost“ zu ändern (8. Änderung mit Teilaufhebung). Weiterhin wurde in öffentlicher Sitzung am 29.05.2024 beschlossen, parallel dazu den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (12. Änderung). Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung und Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich, die Überarbeitung der Festsetzungen unter Berücksichtigung von Grundsatzentscheidungen des Gemeinderates sowie die Bereinigung von Überlagerungen der Geltungsbereiche zu benachbarten Bebauungsplänen. Anpassung der Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen des Bebauungsplans machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5, 551/7, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/13, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18, 551/19, 551/20, 551/21, 551/22, 551/23, 551/24, 551/25, 551/26, 551/27, 551/28, 551/29, 551/30, 551/31, 551/32, 551/34, 551/36, 551/37, 551/38, 551/39, 551/40, 551/41, 551/42, 551/43, 551/44, 551/45, 551/46, 551/47, 551/48, 551/49, 551/50, 551/51, 551/52, 551/53, 551/54, 551/55, 551/56, 551/57, 551/58, 551/59, 551/60, 551/61, 551/62, 551/63, 551/64, 551/65, 551/66, 551/67, 551/68, 551/69, 551/70, 551/71, 551/72, 551/73, 551/74, 551/75, 551/76, 551/77, 551/78, 551/79, 551/80, 551/81, 551/82, 551/83, 551/84, 551/85, 551/86, 551/87, 551/88, 551/91, 551/92, 551/93, 551/94, 551/95, 551/99, 551/100, 551/101, 551/102, 551/103, 551/104, 551/105, 551/106, 551/107, 551/108, 551/109, 551/110, 551/111, 551/112, 551/113, 551/114, 551/115, 551/116, 551/117, 551/118, 551/119, 551/120, 551/121, 551/122, 551/123, 551/124, 551/125, 551/126, 551/127, 551/129, 551/130, 551/140, 551/141, 551/142, 551/143, 551/144, 551/146, 551/147, 551/148, 551/150, 551/151, 551/152, 551/153, 551/154, 551/155, 551/156, 551/157, 551/158, 551/159, 551/160, 551/161, 551/162, 551/163, 551/164, 551/165, 551/166, 551/167, 551/168, 551/169, 551/170, 551/171, 551/172, 551/173, 551/174, 551/175, 551/176, 551/177, 551/178, 551/179, 551/180, 551/181, 551/182, 551/183, 551/184, 551/185, 551/188, 551/189, 551/190, 551/191, 551/192, 551/193, 551/194, 551/195, 551/196, 551/197, 551/198, 551/199, 551/200, 551/201, 551/202, 551/204, 551/205, 551/206, 551/207, 551/208, 1149, 1149/1 1149/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 500/2, 551/35, 575/1 jeweils Gemarkung Wettstetten und ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 551/124 bis 127, 551/129 bis 142, 551/147, 551/148, 551/150 bis 162, 551/164 bis 171, 551/174 bis 179, 551/182 bis 185, 551/194, 551/198, 551/206, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 551/123, 551/144, 551/146, 551/163, Gemarkung Wettstetten und ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Weiterhin hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.05.2024 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne in der Fassung vom 29.05.2024 durchzuführen.

Die Vorentwürfe der Bauleitpläne in der Fassung vom 29.05.2024 sind einschließlich der Begründungen mit Umweltbericht in der Zeit vom

08.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024

online über die Internetseite der Gemeinde Wettstetten „www.wettstetten.de“ unter der Rubrik „Bürgerinformationen / Bekanntmachungen / frühzeitige Beteiligung der Änderung Wettstetten Ost.“

Auszug aus der Niederschrift über die

Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2024

Tag und Ort der Sitzung

Mittwoch, den 29.05.2024/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

Schriftführer

Peter Wagner

öffentlich

TOP 2.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung der Bebauungspläne Wettstetten Ost, Ost II und Am Fort IIIa

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Aktualisierung der gemeindlichen Bebauungspläne soll auch eine Änderung der Bebauungspläne Ost, Ost II und Am Fort III a erfolgen.

Die Planentwürfe mit Begründung liegen vor und werden vorgestellt. Um die Bebauungsplanänderungsverfahren fortzusetzen, bedarf es nunmehr des Beschlusses, in die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu gehen.

Zu den vorliegenden Planentwürfen erfolgten aus dem Gremium die nachstehenden Anmerkungen, welche noch einzuarbeiten bzw. berichtigen sind.

Plangebiet Ost:

- Fl.-Nr. 551/180, 551/181 und 551/143 sind als private Grünflächen und nicht als öffentliche Grünflächen auszuweisen
- Die Baugrenzen sollen, für die an das Gewerbegebiet angrenzenden Baugrundstücke entsprechend Festsetzungen in den Bebauungsplänen Süd. Süd F+G bzw. nach dem Ergebnis eines Lärmgutachtes für das Gewerbegebiet, angepasst werden.
- Für die weiteren Grundstücke im Plangebiet sollen in Bezug auf die Baugrenzen die Festsetzungen der Plangebiete Süd und Süd F+G Anwendung finden.
- Die unterschiedliche Festsetzung der Wandhöhen von 7,5 m bzw. 8,0 m sollen aufgrund der tatsächlichen Geländeverhältnisse nochmals geprüft und ggf. vereinheitlicht werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass mit den vorgestellten Planentwürfen der drei Bebauungspläne, unter Einbeziehung der angemerkten Anpassungen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter Einbeziehung folgender Beschlüsse durchgeführt werden soll (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gem. § 4a Abs. 2 BauGB)

Anwesend: 16

Mit 16 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

Auszug aus der Niederschrift über die

Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2024

Tag und Ort der Sitzung

Mittwoch, den 29.05.2024/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

Schriftführer

Peter Wagner

öffentlich

TOP 2.1 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wettstetten

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten wurde am 16.07.1983 wirksam. In den Jahren 1990 - 2023 wurden die Änderungen 1 bis 11 beschlossen und bis auf die 11. Änderung bereits umgesetzt. Die 11. Änderung ist noch in der Umsetzungsplanung (Sondergebiet Unterer Lohsaum).

Mit dem Ziel, mehrere bereits beschlossene Grundsatzentscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wettstetten zu realisieren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die Digitalisierung und Konsolidierung aller gemeindlichen Bebauungspläne und deren jeweiligen bisher erfolgten Änderungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten Ost“ wird entsprechend der tatsächlichen (nahezu vollständigen) Bebauung der südliche Planbereich künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und nicht mehr wie bisher als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen ist die entsprechende Flächennutzungsplanänderung von derzeit „Mischgebiet (MI)“ in künftig „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan der Gemeinde im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung der 8. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten Ost“ nach § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern (12. Änderung).

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 551/124 bis 127, 551/129 bis 142, 551/147, 551/148, 551/150 bis 162, 551/164 bis 171, 551/174 bis 179, 551/182 bis 185, 551/194, 551/198, 551/206, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 551/123, 551/144, 551/146, 551/163, Gemarkung Wettstetten und weist eine Fläche von ca. 45.722 m² auf. Entsprechend der geplanten Nutzung soll der Änderungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt werden.

Der beigegefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Auszug aus der Niederschrift über die

Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2024

Tag und Ort der Sitzung

Mittwoch, den 29.05.2024/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

Schriftführer

Peter Wagner

öffentlich

TOP 2.3 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Wettstetten

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Aktualisierung der gemeindlichen Bebauungspläne soll auch eine Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet erfolgen.

Der Planentwurf liegt vor und wird vorgestellt. Um das Bebauungsplanänderungsverfahren fortzusetzen, bedarf es nunmehr des Beschlusses, in die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu gehen.

Hinsichtlich der Festsetzungen sollen die nachstehenden Punkte in die vorliegende Planung eingearbeitet werden:

- Die Festlegung einer BMZ soll gestrichen werden.
- Die GFZ soll mit 1,2 festgelegt werden
- Die Gebäudehöhe von 12 m definiert sich über die Oberkante des Gebäudes.
- Hinsichtlich der Festsetzung zu Ziffer 2.2 sollen lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
- Die öffentlichen Grünflächen am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes in Verbindung mit der Anbindung an die Kreisstraße sowie die öffentlichen Grünflächen an der nordwestlichen Seite der Anbindung sowie im Verlauf der östlich der Kreisstraße soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.
- Die Baugrenzen sollen, mit Ausnahme im Bereich des Lärmschutzwalles, der entsprechenden privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Grünfläche im östlichen Bereich, überwiegend mit 6 m festgelegt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass mit dem vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet, unter Berücksichtigung der im Sachverhalt dargestellten Änderungen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter Einbeziehung folgender Beschlüsse durchgeführt werden soll (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gem. § 4a Abs. 2 BauGB).

Anwesend: 16