Gemeinde Essingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hasenweide Süd" in Essingen-Lauterburg

Anlage 2 zur Begründung

Erläuterung des aktuellen Bedarfes an Wohnbauflächen

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2021/ 22.07.2021

Projekt: ES1718/ 500752
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

0.0 Allgemeines 2
1.0 Flächenbilanz 2
1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan 2
1.2 Begründung des Bedarfes 3
1.3 Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale 4
2.0 Flächenpotentiale und Baulücken 5
2.1 Flächenpotentiale 5
2.2 Baulücken 6
3.0 Fazit 7

ANHANG

Anhang1: Lageplan zum Bedarf M 1:5.000

0.0 Allgemeines

Für den Ortsteil Lauterburg wurde in den letzten Jahren bereits mehrmals untersucht, ob bauliche Erweiterungen im Rahmen der Bestandsflächen oder der im Flächennutzungsplan (FNP) geplanten Bauflächen möglich sind.
Zuletzt war die Aufstellung der innerörtlichen Entwicklungspotentiale ausführlich im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt. In diesen Unterlagen ist auch die Berechnung des Bedarfs nach Plausibilitätsprüfung enthalten.

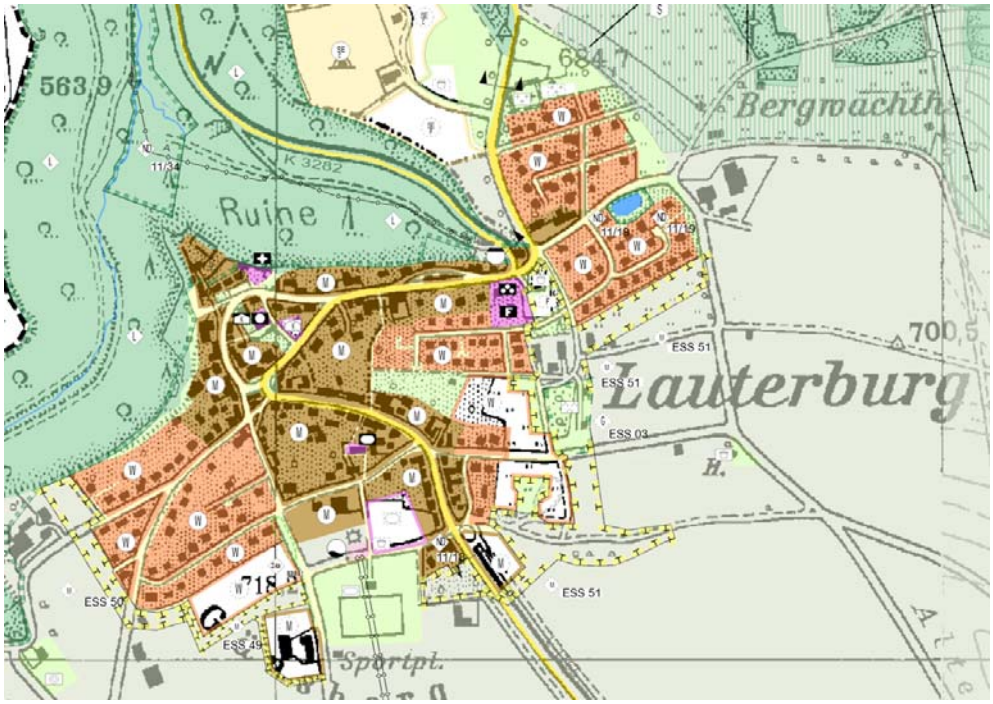
Da sich die FNP-Fortschreibung noch im Verfahren befindet wird keine neue Berechnung mit neuen Zieljahren für die Bevölkerungsvorausrechnung erstellt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Raumordnungsbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf wird die Flächenverfügbarkeit im nachfolgenden Dokument nochmals aktualisiert und zudem eine Liste mit Bauwilligen übergeben.

1.0 Flächenbilanz

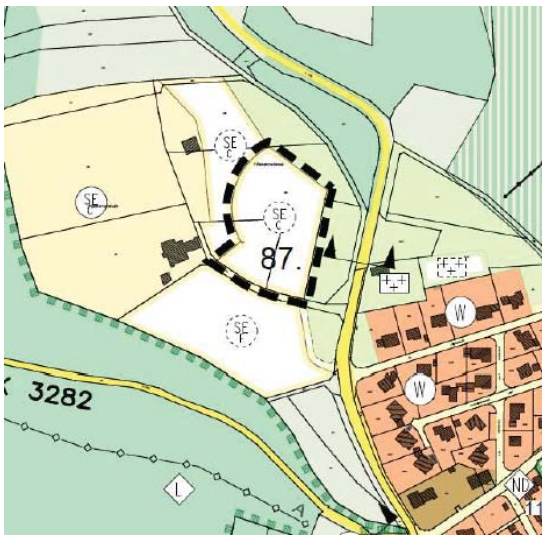
1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Planungsfläche für Wohnbebauung im Osten und am südlichen Rand von Lauterburg dargestellt. Die Flächen im Osten sind teilweise bebaut (BPL „Bühläcker“). Die „Restfläche“ in diesem Bereich sowie die Fläche im Süden ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit und auch in naher Zukunft nicht umsetzbar.
In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes war aufgrund der Eignung und Verfügbarkeit nur noch eine geplante Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand enthalten (siehe nachfolgender Planauszug).

Die Sonderbauflächen am nördlichen Ortsrand wurden teilweise bereits neu überplant durch den Bebauungsplan „Hasenweide, Erweiterung Campingplatz Hirtenteich“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel dazu erfolgt.



Die verbleibende SO-Planungsfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

1.2 Begründung des Bedarfes

<u>Einfamilienhäuser</u>

Im Ortsteil Lauterburg kann von Seiten der Gemeindeverwaltung kein Bauplatz mehr angeboten werden.
Die Baugrundstücke im Baugebiet „Gänsteich“ sind zwischenzeitlich alle verkauft. Die noch vorhandenen Baulücken in bestehenden, älteren Wohngebieten sind alle in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

Der Gemeinde Essingen liegen aktuell 30 Bauanfragen für den Ortsteil Lauterburg vor, dabei handelt es sich größtenteils um Anfragen von Bürgern aus der Gemein-

de bzw. mit Bezug zur Gemeinde.
Die auswärtigen Interessenten möchten einen Bauplatz im ländlichen Raum, teilweise auch um die Strecke zum Arbeitsplatz zu reduzieren.

Im Interesse der Eigenentwicklung, zur Auslastung bestehender Infrastruktur und um eine Abwanderung von Einwohnern zu vermeiden, ist die Ausweisung neuer Bauplätze erforderlich.

Kleinsthäuser

Durch die Diskussion zu flächensparenden und altersgerechten Wohnkonzepten gingen auch bei der Gemeindeverwaltung in Essingen einige Anfragen für kleinere Bauplätze für Tiny-Häuser ein. Bisher wurde in den Bebauungsplänen keine kleinteilige Bauplatzaufteilung vorgesehen. Von Seiten der Gemeindeverwaltung wird aber die momentane Entwicklung zu flächensparendem Bauen begrüßt, so dass mit dem aktuellen Bebauungsplan ein Teilbereich für kleine Baugrundstücke ausgewiesen werden soll. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass diese Art des Bauens sich optimal in dieses Gebiet mit Sonderbauformen (Feriendorf) eingliedern lässt. So wird ein harmonischer Übergang zwischen der Ferienhausanlage und dem regulären Wohnen mit Einfamilienhäusern geschaffen. Aufgrund der Festsetzungen ist auch hier die Vermietung als Ferienhaus möglich.

Wohnanlage/ Ferienhäuser

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hasenweide, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde die Anlage von Ferienhäusern vorgesehen, um das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten breiter aufstellen zu können. Vom Campingplatzbetreiber wurde diese Teilfläche vor allem aus Investitionsgründen nie verwirklicht. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Überplanung/ Umsetzung durch einen fremden Investor kaum möglich.

Im Jahr 2020 wurde im Anschluss an die bestehenden älteren Bebauungspläne auf Anfrage des Campingplatzbetreibers ein zusätzlicher Bebauungsplan entwickelt.

Damit wurde den erhöhten Anfragen –vor allem auch in den letzten beiden Jahren- Rechnung getragen. Vor allem aufgrund der o.g. Investitionsgründe und aufgrund der schnelleren Umsetzbarkeit zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten wurden im kürzlich entwickelten Bebauungsplan Stellplätze für Wohnmobile und Zeltplätze mit Grillmöglichkeiten und einer Entsorgungsstation vorgesehen. Auch Wartebereiche für eincheckende Fahrzeuge und ein größerer Parkplatz wurden eingeplant, da es hier in der Vergangenheit oft zu Engpässen kam.

Die Nachfrage ist für alle Sparten im Camping stark gestiegen (Dauercamper, Wohnwagenstellplätze, Wohnmobilhafen, Zeltplätze und Ferienwohnungen). Vor allem bei den Ferienwohnungen besteht also weiterhin ein Defizit. Nach längerer Suche konnte nun ein Investor für die benötigten Ferienhäuser gefunden werden. Im geplanten BPL „Hasenweide Süd“ kann nun eine Fläche angrenzend an den Campingplatz für diese Nutzung ausgewiesen werden.

1.3 Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Essingen konsequent beachtet. Entwicklungskonzepte, Sanierungs-

gebiete sowie Rahmenpläne für eine Nachverdichtung bzw. zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches konnten bisher vorwiegend im Hauptort erstellt und umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Schaffung von Ferienhäusern konnte die Gemeinde einen Investor aktivieren und eine Fläche zur Verfügung stellen, um das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten zu erweitern.

Auch für flächensparende Wohnnutzungen wie Tiny-Häuser kann die Gemeinde nun einen Bereich zur Verfügung stellen. In Bestandflächen im Ort ist die Umsetzung eines solchen Konzeptes nicht möglich. Aus diesem Grund werden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die bisher im FNP geplanten Wohnbauflächen zugunsten einer Entwicklungsfläche zurückgenommen, die nach bisherigem Kenntnisstand realisierbar erscheint.

2.0 Flächenpotentiale und Baulücken

2.1 Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 für das Gemeindegebiet Essingen mit allen Teilorten erhoben und 2014 sowie 2017 fortgeschrieben und 2020 erneut aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage (siehe beiliegender Lageplan) werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet. Die dargestellten Außenreserven umfassen hauptsächlich Flächen, die im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt sind.

Gebiete Lauterburg	W-Fläche FNP, mit BPL	W-Fläche FNP, ohne BPL	M-Fläche FNP, mit BPL	M-Fläche FNP, ohne BPL	Sonstiges	Erläuterungen
A99					8.436 m²	Es handelt sich um eine Fläche für Gemeinbedarf, die nicht für die geplante Nutzung zur Verfügung steht.
A104		6.102 m²				Flächen sind in Privatbesitz, Eigentümer nicht verkaufsbereit Fläche bisher nicht erschlossen Im Rahmen der FNP-Fortschreibung soll die Fläche zurückgenommen werden.
A115					10.800 m²	Derzeitige Entwicklungsfläche

Prinzipiell ist eine Entwicklung von Bestandsflächen der Entwicklung von geplanten Bauflächen vorzuziehen.

Freiflächen im Ort sind für die geplante Sondernutzung (Ferienhäuser und dauerhaftes Wohnen) nicht geeignet. Entsprechende Gebäude sollen im Bereich des bestehenden Campingplatzes liegen, da sie hier mitverwaltet werden können und bestehende Infrastruktur genutzt werden kann (Schwimmbad, Gaststätte). Aufgrund des bestehenden Campingplatzes und die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Planungsfläche für Ferienhäuser ist die Lage der Erweiterungsfläche vorgegeben. Somit ist diesbezüglich keine weitere Alternativenprüfung bzw. Untersuchung von Baulücken, innerörtlicher Flächenpotentiale oder Außenreserven erforderlich.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hasenweide, 1. Änderung und Erweiterung“ ist noch eine Fläche für Ferienhäuser vorhanden, die noch nicht bebaut ist. In diesem Bereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Erstellung von Mobilheimen vorgesehen.

Die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist ebenfalls dringend erforderlich, da in Lauterburg k ein Bauplatz von Seiten der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung künftig noch vorgesehene Wohnbaufläche ist als längerfristige Planungsfläche zu betrachten. Für die kurzfristige Bedarfsdeckung erscheint der Übergangsbereich zwischen Campingplatz, neuem Feriendorf und Tiny-Häusern zur bestehenden Wohnbebauung östlich der Landesstraße ideal.
Im Rahmen der Untersuchungen wurden folgende Vorteile gesehen:

- Die Fläche ist im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als geplante Baufläche dargestellt
- Die Fläche ist über eine öffentliche Fläche erschlossen
- Besonders hochwertige Biotopstrukturen sind nicht von der Planung betroffen
- Kurzfristige Entwicklung möglich (Flächen in Gemeindebesitz)
- Kombination von unterschiedlicher Wohnformen an diesem Strandort ideal

2.2 Baulücken

Bei den **Baulücken** handelt es sich um einzelne Bauplätze innerhalb des Siedlungskörpers. Bereits den Erhebungen des Regionalverbandes kann entnommen werden, dass die Bauplätze in privatem Eigentum sind. Bei den meisten Baulücken wurde auch vermerkt, dass diese an einer Bebauung nicht interessiert sind.

Es wurde geprüft und entsprechend vermerkt, für welche Baulücken im Nachgang zu den Erhebungen des Regionalverbandes im Jahr2020 bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder konkrete Planungen bestehen.

Die Erhebung von 2020 erfasst folgende Baulücken:

Baulücke, privat (lfNr Regionalverband)	Flächengröße in m²	Entwicklung/ Bereitschaft zur Veräußerung	Baulücke, Gemeinde	Flächengröße in m²	FNP	B-Plan
B89	664	nein			W	BPL „Gänsberg Süd“, aktuell Verkaufsverhandlungen von privat zu privat
B90	1061	nein			W	Klarstellungssatzung „Heubacher Weg“, kürzlich von privat zu privat verkauft (Konkreter Bauwunsch)
B92	1026	i			W	BPL „Gänsberg , 1. Änderung“, Baugesuch liegt vor
B93	758	nein			W	BPL „Gänsberg Süd“
B94	1559	i			W	kürzlich von privat zu privat verkauft (Konkreter Bauwunsch)
B95	820	nein			W	BPL „Gänsberg Süd“
B96	1478	nein			W	
B97	1434	nein			W	
B98	1485	i			M	bebaut
B102	1739	nein			W	BPL “Neugarten, 1. Änderung”
B107	997	nein			M	
B108	842	nein			W	BPL “Bubäcker”
B109	711	nein			W	BPL “Bubäcker”
B111	657	nein			W	BPL “Bubäcker”

Die ermittelten Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz, die Flächen werden nicht veräußert. Eine Abfrage im Hinblick auf die Veräußerung der Grundstücke fand durch die Gemeindeverwaltung teilweise telefonisch und teilweise im persönlichen Gespräch statt.

3.0 Fazit

Zusammengefasst befinden sich in Lauterburg derzeit **kein** erschlossener Bauplatz im Eigentum der Gemeinde Essingen, so dass die Entwicklung des „Übergangsbereiches“ für Einfamilienhäuser zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs erforderlich ist. Wie oben bereits dargestellt, gibt es für die geplante Sonderform des Wohnens/ Ferienbetrieb keine sinnvollen Alternativstandorte bzw. ist der jetzige Entwicklungsbereich als solcher vorgegeben.