

Bebauungsplan „Im Feil,, zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB in Bühl-Altschweier; Aufstellungsbeschluss

Anlage: Die Anlage wurde Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 12. April 2018 gesandt.

I. Sachverhalt:

Die im Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier dargestellte geplante Wohnbaufläche „Im Feil“ soll aufgrund hoher Nachfrage nach Bauplätzen in Bühl einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Hierfür wurde bereits seit Frühjahr 2016 der Grunderwerb vorbereitet. Mit Gemeinderatsbeschluss im Frühjahr 2017 wurde die Verwaltung mit dem tatsächlichen Erwerb der Grundstücke im Plangebiet beauftragt. Nachdem die Stadt Bühl nun einen Großteil der privaten Grundstücke erworben hat, insbesondere alle Grundstücke in der Kernzone, soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Feil“ gefasst werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Verwaltung die Möglichkeit, mit den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die entsprechenden Abstimmungsgespräche für die Ausarbeitung der Planung zu führen.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich nördlich von Altschweier eingebettet in einer Bestandsbebauung entlang der Reblandstraße, Bühler Seite und Am Weinpfad. Im Innenbereich des Plangebietes ist in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine offene Bauweise mit einer zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Bestandsbebauung auf der westlichen Plangebietsseite wird zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes und der Bestandsgrundstücke an die neue Erschließungsstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Über ein Ringstraßensystem soll der Innenbereich künftig erschlossen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der neuen Rechtsgrundlage über die BauGB-Novelle 2017 im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB liegen vor, da die Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter 10.000 m² liegt, die Flächen im Außenbereich liegen und es sich um Wohnnutzung handelt. Auch schließen sich die Flächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht bzw. keine Umweltüberwachung erforderlich. Da die Grundfläche des Geltungsbereiches unter der 20.000 m²-Grenze liegt, muss auch keine Vorprüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig hiervon abzuhandeln. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde bereits beauftragt und wird seit Beginn der Vegetationsperiode im März 2018 durchgeführt.

Der Ortschaftsrat Altschweier hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 10. April 2018 einstimmig beschlossen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Feil“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Bühl-Altschweier gemäß dem Abgrenzungsplan vom 28. März 2018 zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen. Der Bebauungsplanentwurf wird dann den gemeindlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren „Im Feil“ wurden bisher Haushaltsmittel von insgesamt ca. 36.000 € in Anspruch genommen. Weitere Mittel sind bisher nicht vorgesehen, dies hängt aber von den Ergebnissen aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Feil“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Bühl-Altschweier gemäß dem Abgrenzungsplan vom 28. März 2018.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

