

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 23.01.2019 TOP 4
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung,, in Bühl-Moos; a) Städtebaulicher Vor-Vertrag b) Aufstellungsbeschluss	
Anlage: - Städtebaulicher Vor-Vertrag (Anlage 1) - Abgrenzungsplan vom 2. Januar 2019 (Anlage 2)	

I. Sachverhalt:

Im südlichen Bereich der Einmündung Weiher- und Eilseestraße in Bühl-Moos stehen Nachverdichtungsanfragen mit Wohnhäusern an. Vorgesehen sind teils Umgestaltungen der bereits bebauten Grundstücksteile und teils weitere Bebauungen mit Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich, die in den Außenbereich hineinragen.

Für die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich besteht gegenwärtig kein Planungs- und Baurecht. Da die vorgesehene Nachverdichtung in Verbindung mit der östlich angrenzenden und rückwärtigen Bebauung „Am Dreschschopf“ als Abrundung des Siedlungsrandes städtebaulich vertretbar ist, wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Eilseeweiher, 1. Änderung“ gemäß dem beigefügten Abgrenzungsplan entsprechend geändert und erweitert. Der Geltungsbereich für die 2. Planänderung und -ergänzung umfasst demnach eine Größe von ca. 0,6 ha.

Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren

Im vorliegenden Fall werden sowohl Flächen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) als auch Flächen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen überplant.

Da die gesetzlichen Kriterien nach dem BauGB im Plangebiet erfüllt werden (u.a. Größe der Grundfläche, Art der baulichen Nutzung, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura-2000 Gebiete), kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der §§ 13a (Innenentwicklung) und 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und b BauGB ist kein Umweltbericht bzw. keine Umweltüberwachung erforderlich. Da die Grundfläche des Geltungsbereiches unter der angegebenen Grenze liegt, muss auch keine Vorprüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen durchgeführt werden. Unabhängig hiervon ist jedoch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

Städtebaulicher Vertrag

Da der Wunsch auf rückwärtige Bebauung von einem Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger, an die Verwaltung herangetragen wurde, wird das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines städtebaulichen (Vor-) Vertrages zur Übernahme aller anfallenden Kosten durchgeführt.

...

Da noch weitere Grundstücksnachbarn hinzukamen, werden diese am Ende des Vor-Vertrags mitaufgeführt. Der Vorhabenträger teilt dann im Innenverhältnis mit den übrigen Eigentümern die anfallenden Kosten auf. Dieses Innenverhältnis betrifft die Stadt Bühl jedoch nicht, so dass es bei einem Vertragspartner bleibt. Der endgültige Städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zu diesem Bebauungsplan geschlossen werden.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 17. Januar 2019 vorberaten. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen werden.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Eilseeweiher“ in Bühl-Moos als Bebauungsplan der Innentwicklung und zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und §13b BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 2. Januar 2019.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		