Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 08.05.2019 TOP 11
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Alter Kirchweg,, in Bühl-Neusatz nach § 13b BauGB;	
a) Städtebaulicher Vor-Vertrag	
b) Aufstellungsbeschluss	
Anlagen: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 02.05.2019 versandt	

I. Sachverhalt:

Auf dem ca. 2.450 m² großen Grundstück Flst.Nr. 2820 in Bühl-Neusatz ist rückwärts des Alten Kirchwegs ein Wohngebäude geplant. Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Die südliche Teilfläche des Grundstückes ragt in das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ hinein.

Das gesamte Grundstück befindet sich im sogenannten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach kann für das Vorhaben planungs- und baurechtlich keine Genehmigung erteilt werden. Da südlich des Vorhabens entlang des Alten Kirchwegs bereits einzelne Wohngebäude vorkommen, steht städtebaulich einer geringfügigen Erweiterung des Siedlungsbereiches Richtung Süden nichts entgegen. Der Neubau wird sich von Höhe und Volumina her an die Umgebungsbebauung orientieren.

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das nördlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 2826/1 in den Geltungsbereich mitaufgenommen. Das Plangebiet umfasst dabei eine Größe von ca. 2.800 m².

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gegeben:

- es handelt sich um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB
- das Plangebiet grenzt an einen Siedlungsbereich an
- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m²
- keine Pflicht auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz

Das Verfahren wird daher nach § 13b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen) durchgeführt. Demnach ist kein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist unabhängig hiervon durchzuführen.

Städtebaulicher Vertrag

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Privatinteressen. Daher wird das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines städtebaulichen (Vor-) Vertrages zur Übernahme aller anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger durchgeführt. Der endgültige Städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zu diesem Bebauungsplan geschlossen werden.

Der Ortschaftsrat Neusatz hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 9. April 2019 behandelt und ihn einstimmig beschlossen.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 2. Mai 2019 behandeln. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Abschluss des städtebaulichen Vor-Vertrages zu beschließen und den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung zu ermächtigen.

Ebenso empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Alter Kirchweg“ in Bühl-Neusatz nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 3. April 2019 zu beschließen.

Auch wird empfohlen, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Alter Kirchweg“ in Bühl-Neusatz nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 3. April 2019.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		