

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Bühler Seite-Rohrhirschmühle,, in Bühl-Altschweier; Aufstellungsbeschluss****Anlage: - Abgrenzungsplan vom 4. September 2019 (Anlage 1)****I. Sachverhalt:**

Der Ortschaftsrat Altschweier hat bereits im Frühjahr sich kritisch über den Bauwunsch eines Achtfamilienhauses auf Flst.Nr. 8 an der Bühler Seite zu errichten geäußert und Reduzierungswünsche bezüglich der Anzahl der Wohnungen vorgebracht, sowie die Ausführung mit einem Satteldach angeregt.

Zwischenzeitlich haben Gespräche mit dem Ortsvorsteher, der Verwaltung und der Bauherrschaft stattgefunden, um über mögliche Umplanungen zu sprechen. Die nun vorliegenden Pläne gehen jedoch nicht gänzlich auf die vorgebrachten Bedenken ein.

Neben dem geplanten Vorhaben auf Flst.Nr. 8 gab es auch einen Antrag auf Nachverdichtung auf Flst.Nr. 15. Zwar wurde dieser zwischenzeitlich zurückgezogen, doch empfiehlt es sich, sollte der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, die Abgrenzung des Planes so zu wählen, dass für diesen Bereich der Bühler Seite Klarheit für die zukünftige bauliche Entwicklung geschaffen wird.

Beide Vorhaben befinden sich in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Rohrhirschmühle. Die Verwaltung empfiehlt den in Anlage 1 dargestellten Abgrenzungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ aufzustellen, sofern sich der Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 10.September 2019 dafür ausspricht.

**Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren**

Im vorliegenden Fall werden Flächen der Innenentwicklung (Nachverdichtung) 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 von § 13a (Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 4.September 2019 zu beschließen.

...

Auch empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

**II. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl auf jeden Fall Kosten für eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und Vermessung (ca. 10.000 €) und ggf. für weitere Gutachten. Dies wird sich im Verfahren zeigen.

**III. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 4. September 2019.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

<b>Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl</b>			<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschluss</b>
Ja	Nein	Enthalten		