

Vorlage

Vorlage: 2021/172

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.09.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung,, in Bühl-Moos nach § 13a BauGB und nach § 13b BauGB;

a) Aufstellungsbeschluss für den geänderten Geltungsbereich

b) Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss

I. Sachverhalt:

Am 23. Januar 2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ nach §13 a und 13 b BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren um private Interessen auf Nachverdichtung und bauliche Erweiterung handelt, wurde in der Sitzung darüber hinaus der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und zur Übernahme aller durch das Verfahren anfallenden Kosten beschlossen und der Oberbürgermeister zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages ermächtigt.

Der Vorhabenträger als Vertretung einiger Grundstückseigentümer hatte den Wunsch dieser vorgesehenen Nachverdichtung an die Verwaltung herangetragen. In Verbindung mit der östlich angrenzenden und rückwärtigen Bebauung „Am Dreschkopf“ ist diese als Abrundung des Siedlungsrandes städtebaulich vertretbar und eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann damit sichergestellt werden.

Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf wurde nun ausgearbeitet. Die Planung sieht eine Fortführung des bereits im Bebauungsplan „Eilseeweiher, 1. Änderung“ festgesetzten Mischgebiets entlang der Weiherstraße und am Dreschkopf vor. Zum Übergang zum westlich angrenzenden Bebauungsplan „Eilsee“ ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich bis in die rückwärtig liegende Außenbereichsfläche erstreckt.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Grundstücksgrößen mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Die rückwärtige Bebauung darf zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 6,50 m und Satteldach gebaut werden. Die Gebäude entlang der Eilseestraße werden bestandsbedingt mit 7,50 m und etwas flacherer Dachneigung festgesetzt.

Erschlossen wird die rückwärtige Bebauung über eine 3,50 m breite private Stichstraße, welche im Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.

Um aufgrund der Geländeverhältnisse und Höhenlage des Kanals eine funktionierende Entwässerung zu ermöglichen, wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine Straßen- und Kanalplanung durchgeführt, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Die zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1491/4 kann über die bestehende Straße „Am Dreschschopf“ erfolgen.

Um ökologisch eine Eingriffsminimierung zu erreichen, sind die großen wertvollen Baumbestände zu schützen. Zur Ortsrandabgrenzung ist eine lockere Eingrünung im südlichen Bereich geplant.

Die planerische Konzeption orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und greift die gemischte Baufläche entlang der nördlichen Erschließungsstraße und die westlich angrenzende Wohnbaufläche auf. Im rückwärtigen Bereich weicht der Bebauungsplan geringfügig vom Flächennutzungsplan ab. Anzumerken ist hierbei, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Qualität aufweist. Da es sich an dieser Stelle um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Änderung des Geltungsbereiches

Um die Grundstücke südwestlich größtmäßig angleichen zu können und auch sinnvoll nutzen zu können, wurde der Geltungsbereich entlang der südlichen Grenze, im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss, geringfügig erweitert. Das Plangebiet umfasst nun eine Größe von ca. 0,62 ha.

Lärmschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes "Eilseeweiher, 1. Änderung" auf der als Mischgebiet festgesetzten Fläche ein Betrieb, der bereits heute den im Mischgebiet zulässigen Störgrad einhalten muss und das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Somit sind keine weiteren Untersuchungen diesbezüglich zu beauftragen.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Schreinereibetrieb, welcher in begrenztem Umfang erhalten bleibt. Zur Sicherstellung der Lärmsituation für das hinzukommende Wohngebiet wurde die Nutzung des im Gebiet befindlichen Schreinereibetriebes untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit der gegenwärtigen Nutzung für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Die Prüfung erfolgte am 14. März 2018 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Der Technische Ausschuss behandelt diesen Tagesordnungspunkt am 16. September 2021. Das Ergebnis wird dem Gemeinderat mündlich mitgeteilt.

II. Klimatische Auswirkungen:

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Umweltbelange bearbeitet. Diese beinhalten neben weiteren bedeutsamen Schutzgüter wie z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt auch das Schutzgut Klima/Luft. Dennoch hat das Vorhaben gewisse negative Effekte auf das Klima. Da es sich jedoch um ein kleines Gebiet handelt, wird dessen Relevanz eher gering eingeschätzt. Über grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf können klimatische Auswirkungen gemindert werden, so werden beispielsweise große Bäume im Plangebiet gesichert oder das Plangebiet eingegrünt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

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

bleibt, ist der interne Verwaltungsaufwand.

IV. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Moos nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abgrenzungsplan vom 1. September 2021.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz, Darstellung der Umweltbelange und Gutachten Schall vom 1. September 2021 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

01 Abgrenzungsplan vom 1. September 2021

1 Deckblatt Eilseeweiher Entwurf

2 Festsetzungen Eilseeweiher Entwurf

3 Bauvorschriften Eilseeweiher Entwurf

4 Hinweise und Pflanzliste Entwurf

4.1 Hinweise Baust 9MB StadtBuehl

5 Begründung Eilseeweiher Entwurf

6 Bebauungsplanentwurf vom 1. September 2021

7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

8 Umweltbelange

9 Gutachten-Schall