

Vorlage

Vorlage: 2023/182

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Thévenot, Barbara

Bebauungsplan „Im Feil,, in Bühl-Altschweier, Aufstellung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB

Bezugsvorlagen: VO/334/2016 Gemeinderat
VO/545/2017 Gemeinderat
VO/816/2018 Technischer Ausschuss
VO/817/2018 Gemeinderat
VO/825/2018 Gemeinderat
VO/164/2023 Technischer Ausschuss

Anlagen:

Anlage 1 Im Feil_Satzung Veränderungssperre_2023 10 16

Anlage 2 Im Feil_Abgrenzungsplan Veränderungssperre_2023 10 16

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
13.12.2023	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bei Aufstellung eines Bebauungsplanes und abweichenden Bauvorhaben.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB im Gebiet des Bebauungsplans „Im Feil“ in Bühl-Altschweier gemäß dem Abgrenzungsplan vom 16. Oktober 2023.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren „Im Feil“ wurden bisher ca. 46.100 € beauftragt. Für die Veränderungssperre werden keine zusätzlichen finanziellen Mittel benötigt.

Klimatische Auswirkungen

Keine

Personelle Auswirkungen

Die Erarbeitung der Veränderungssperre wird mit dem vorhandenen Personal geleistet, wodurch Kapazität abgezogen wird und damit eine andere Planung in der Priorität zurückgestellt wird.

Sachverhalt

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25. April 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Feil“ im § 13b BauGB Verfahren in Bühl-Altschweier gefasst, um die im Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier dargestellte geplante Wohnbaufläche „Im Feil“ aufgrund hoher Nachfrage nach Bauplätzen in Bühl einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Die Bestandsbebauung auf der westlichen Plangebietsseite wurde zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes und der Bestandsgrundstücke an die neue Erschließungsstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Aktuell wird der Bebauungsplan zwar noch im 13b Verfahren geführt, welches jedoch aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auf ein Vollverfahren mit Umweltbericht umgestellt werden muss. Diese Umstellung erfolgt dann mit Vorlage und Beratung des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Zwischenzeitlich wurden auf dem Flst.Nr. 3440 Baumaßnahmen durchgeführt, die dazu geführt haben, dass eine Zurückstellung der Baumaßnahmen erfolgte, da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geprüft werden konnte, ob und inwiefern das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Damit wurde seitens der Stadt Bühl am 10. Januar 2023 der Antrag auf Zurückstellung um 12 Monate gestellt.

Auf Grund der Tatsache, dass der Stand des Bebauungsplanverfahrens noch keine 100%ige Rechtssicherheit zur Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele bietet, ist es sinnvoll, gemäß § 14 ff. BauGB eine Veränderungssperre zu beschließen. Auf der Grundlage des Erforderlichkeitsgrundsatzes umfasst der Geltungsbereich der Veränderungssperre dabei im Wesentlichen bebaute Grundstücke oder Grundstücke die aufgrund ihres Zuschnittes einer Bebauung des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Im Feil“ zugeführt werden könnten und führt damit zu einer Gebietsgröße der Veränderungssperre von nur ca. 1,6 ha statt im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 2,5 ha.

Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden.

Der Tagesordnungspunkt wurde am 20. November 2023 im Ortschaftsrat Altschweier nichtöffentlich vorberaten und einstimmig beschlossen. Die öffentliche Beratung des Ortschaftsrates findet am 12. Dezember 2023 statt. Hierüber wird dann im Gemeinderat am 13. Dezember 2023 mündlich berichtet. Die Beratung im Technischen Ausschuss fand am 29. November 2023 nichtöffentlich statt. In dieser Sitzung wurde die Veränderungssperre einstimmig beschlossen.

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Planungsziele, die Aufstellung einer Veränderungssperre auf der Grundlage der §§ 14 ff. BauGB für den Bebauungsplan „Im Feil“ in Bühl-Altschweier gemäß dem Abgrenzungsplan vom 16. Oktober 2023.