

Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.11.2022

Sitzung des Gemeinderates am 18.11.2022

öffentlich

Sitzungsvorlage 128/2022**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Schelmental II";****Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB****a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) und § 13b BauGB****b) Billigung des Vorentwurfs****c) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Auerberg“ und den notwendigen Ausbauarbeiten der Straße Im Schelmental sind einige Grundstückseigentümer nordöstlich dieses Gebietes auf die Verwaltung zugekommen und haben um Prüfung gebeten, ob dort eine einreihige Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Angesichts der derzeit möglichen Einbeziehung kleiner Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung und der vorliegenden Teilnahmebereitschaft der Eigentümer an einer Baulandentwicklung soll nun als Einstieg der notwendige Bebauungsplan hierfür aufgestellt werden.

Das Ingenieurbüro Käser, Untergruppenbach, hat hierfür eine Abgrenzungskarte (Anl. 1) vorgelegt und ein Bebauungskonzept (Anl. 4) entwickelt, welches in der Sitzung vorgestellt wird. Ebenso liegt die Begründung für den Bebauungsplanvorentwurf bei (Anl. 3).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB liegen vor, weil die Grundfläche weniger als 10.000 m² für eine Wohnnutzung im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile beträgt. Auch werden durch die Planung keine Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, ermöglicht. Weiter kann im Verfahren nach § 13b BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Dennoch werden die Umweltbelange ermittelt, inhaltlich in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und dargestellt, um sie sachgerecht mit in die Abwägung einbeziehen zu können. Dies vor allem, um das vorliegende Schutzgut Streuobstwiese ausreichend zu beleuchten.

Das Verfahren soll zweistufig durchgeführt werden, um die Öffentlichkeit und die Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren mit einzubeziehen.

Zur Prüfung eventueller Verbotstatbestände seitens des Artenschutzes wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Anl. 5) beauftragt und mit der Unteren Naturschutzbehörde die weiteren Untersuchungsumfänge für das eigentliche Artenschutzgutachten abgestimmt. Ebenso wurde eine schalltechnische Machbarkeitsstudie beauftragt, um erste Anhaltspunkte für die Erstellung eines Bebauungskonzeptes zu erhalten. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung kann erst auf Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfes erstellt werden. Beide Gutachten stehen spätestens zur Offenlage, also der zweiten Beteiligungsrunde von Öffentlichkeit und Behörden, zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Schelmental II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 20.10.2022 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Bauungskonzept in der Fassung vom 20.10.2022, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, werden gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Zusätzlich soll für die Öffentlichkeit eine Informationsveranstaltung stattfinden.

SK