

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 115/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 13.10.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

14.11.2022

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplanverfahren Wohngebiet "Schaubelen", Niedereschach
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB**

Sachverhalt:

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich in Niedereschach am westlichen Ortsrand und kann über die vorhandene Erschließungsstraße „Hardtweg“ erreicht werden. Östlich grenzen vorhandene Wohngebiete im Bereich der Erschließungsstraße „Merowingerring“ an. Er ist im zugehörigen, rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 985 und eine Teilfläche des Flurstücks 9 (Hardtweg). Derzeit wird die Fläche überwiegend ackerbaulich genutzt. Das Flurstück 985 befindet sich noch in Privateigentum, die Gemeinde befindet sich derzeit in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer. Die Grundstücke sollen, da in Niedereschach nur noch wenige Wohnbauplätze zur Verfügung stehen, aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnraum, einem entsprechenden Planungsrecht zugeführt werden. Dadurch kann in Niedereschach der Bedarf an Wohnbauplätzen wieder über einige Jahre gedeckt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

In Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis liegen für das Plangebiet die Voraussetzungen nach §13b BauGB vor, so dass das planungsrechtliche Verfahren beschleunigt durchgeführt werden kann.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohngebiet „Schaubelen“ kann folgender Planskizze entnommen werden.



Lageplan vom 17.10.2022

Im Zuge von Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b kann auf die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a abgesehen werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vorliegen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist allerdings in jedem Falle durchzuführen. Diese wird nach Bearbeitung Teil der Bebauungsplanbegründung.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Bebauungsplan Wohngebiet „Schaubelen“, Gemarkung Niedereschach, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Auf eine detaillierte Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligungsphase nach §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a BauGB verzichtet.
- b) Die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i.V.m. § 13b BauGB für den Planbereich Wohngebiet „Schaubelen“, Gemarkung Niedereschach werden aufgestellt.
- c) Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.