Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	24.10.2019	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Thomas Graf Aktenzeichen: 621.41	Datum: 14.10.2019 Kostenstelle: Sachkonto:
--	---

Betreff: ***Aufstellung des Bebauungsplans „Kellen Erweiterung,
 im beschleunigten Verfahren nach § 13b
 Baugesetzbuch (BauGB) – Aufstellungsbeschluss***

Anlagen: 1) Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 2) Bebauungskonzept: Gewinn Kellen, Entwurf und Grunderwerbs-
 plan
 (Stadtbauamt)
 3) Schutzgebiete im Bereich „Kellen“ (LUBW)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften „Kellen Erweiterung“ für den im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

1. Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

In der Kernstadt Blumberg stehen zurzeit keine kommunalen Baugrundstücke zur Verfügung. Aufgrund der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Bauplatzgrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung am 23.05.2019 über die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch punktuelle Innenentwicklungen bzw. Arrondierungen am Ortsrand der Kernstadt beraten und sich dafür ausgesprochen, die erforderlichen Verfahren für die Schaffung von Bauland einzuleiten.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet „Kellen Erweiterung“ im Norden der Kernstadt stellt eine Erweiterung des Baugebietes „Kellen“ auf der bisher noch unbebauten Ostseite der gleichnamigen Straße dar. Auf der rd. 0,26 ha (2.600 m²) großen Fläche können 4 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 595 m² und 700 m² geschaffen werden.

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Strom, Breitband) sind über die Straße „Kellen“ gewährleistet.

Die ergänzende östliche Randbebauung der Straße „Kellen“ stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen zu wirken.

2. Bebauungsplan-Verfahren / Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll nach Möglichkeit im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt werden. Mit der im Mai 2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs eröffnet sich eine zeitlich beschränkte Möglichkeit zur vereinfachten Schaffung von Planungsrecht zur Förderung der Wohnnutzung an Siedlungsrandern im Außenbereich.

Im beschleunigten Verfahren entfällt u.A. die Verpflichtung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Baugebiet und den damit verbundenen ökologischen Ausgleich, wodurch Erleichterungen bei den Erschließungskosten zu erwarten sind.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist u.a. eine maximale Grundfläche (= bebaubare Grundstücksfläche) von 10.000 m², was durch die vorliegende Gebietsabgrenzung berücksichtigt ist.

Außerdem dürfen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) vorliegen. Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb einer FFH-Mähwiese und angrenzend an das Vogelschutz- und FFH-Gebiet (s. Anlage: Schutzgebietskartierung der LUBW), ist dieses Kriterium im Rahmen der begleitenden Umweltuntersuchung abzu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen, wozu bereits eine Relevanzprüfung in Auftrag gegeben wurde.

Da die vorgesehene Baufläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Bei der beabsichtigten Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wäre gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB eine einfache Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich.

3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Bauungskonzept (Anlage) sieht eine Randbebauung der Straße „Kellen“ mit 4 Einzelhäusern vor. Der aktuellen Nachfragesituation entsprechend, wird von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen ausgegangen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren festgelegt und dem Gemeinderat vorgestellt.

4. Weiteres Verfahren

Nach Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat, sind zunächst die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abzuwarten.

Aufgrund der vorhandenen Schutzgebiete (s. Anlage) muss mit einem vertieften Untersuchungsbedarf und weiteren Begehungen im Frühjahr/Sommer 2020 gerechnet werden. Für die betroffene FFH-Mähwiese ist an anderer Stelle ein flächengleicher Ausgleich festzulegen.

Nach Klärung dieser umweltbezogenen Sachverhalte, wird der Entwurf des Bauungsplans im Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgestellt. Sofern in der anschließenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine wesentlichen Widersprüche und Verfahrensverzögerungen auftreten, kann das Bauungsplanverfahren voraussichtlich gegen Ende 2020 abgeschlossen werden.