

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	24.10.2019	Beschlussfassung	öffentlich

<b>Bauamt</b>  Bearbeiter: Thomas Graf Aktenzeichen: 621.41	Datum: 14.10.2019 Kostenstelle: Sachkonto:
--	---

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

**Anlagen:** 1) Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
 2) Bebauungskonzept: Gewinn Kreuzwiesen- Entwurf

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften „Kreuzwiesen“ 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 „Kreuzwiesen“ liegt im äußersten Osten der Kernstadt an der Pestalozzistraße. Nördlich grenzt das Wohngebiet „Vor Weiden“ an, während die Südseite der Pestalozzistraße bisher unbebaut ist. Auf der rd. 0,57 ha (5.732 m<sup>2</sup>) großen Fläche können 8 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 580 m<sup>2</sup> und 680 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Strom, Breitband) sind über die Pestalozzistraße gewährleistet. Das Niederschlagswasser kann mit vertretbarem Aufwand über ein zu erstellendes Rückhaltebecken in den südlich gelegenen Mühlegraben eingeleitet werden.

Die ergänzende südseitige Randbebauung der Pestalozzistraße 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**

Da die vorgesehene Baufläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dies steht dem Verfahren jedoch nicht entgegen. Im Zuge des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll 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 Siedlungsrändern 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 m<sup>2</sup>, 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, was nach bisherigem Kenntnisstand nicht der Fall ist.

Von einer formellen Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Jedoch ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen, wozu bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben wurde.

### **3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**

Das Bebauungskonzept (Anlage) sieht eine parallele Randbebauung der Pestalozzistraße mit 8 Einzelhäusern vor. Der aktuellen Nachfragesituation entsprechend, wird von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen ausgegangen.

Die umlaufende Grünfläche (unbefestigter Wirtschaftsweg) dient zur landwirtschaftlichen Erschließung der verbleibenden südlichen Grundstücke sowie zur Führung der Niederschlagsentwässerung der neuen Baugrundstücke.

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. Soweit sich daraus kein vertiefter Untersuchungsbedarf für das nächste Jahr ergibt, wird der Entwurf des Bebauungsplans aufgestellt und im Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgestellt. Sofern in der anschließenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine wesentlichen Widersprüche und Verfahrensverzögerungen auftreten, könnte das Bebauungsplanverfahren bestenfalls schon im nächsten Frühjahr abgeschlossen werden. Sollte sich aus der Artenschutzrelevanzprüfung ein vertiefter Untersuchungsbedarf mit weiteren Begehungen im Frühjahr/Sommer 2020 ergeben, so wäre mit einem Verfahrensabschluss gegen Ende des nächsten Jahres zu rechnen.