

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/045/2022	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 19.07.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Alter Hau - 2. Erweiterung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Oppelsbohm - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen sieht in Oppelsbohm am Ende der Hindemithstraße, westlich der dortigen Wendeanlage, eine geplante Wohnbaufläche mit 0,1 ha vor. Ein Teilbereich mit rd. 500 m² wurde durch den Bebauungsplan „Alter Hau – 1. Erweiterung“ im Jahre 2015 bereits überplant und anschließend mit einem Einfamilienwohngebäude bebaut. Im nördlichen Abschnitt konnte kein Baurecht durch den genannten Bauleitplan geschaffen werden, da ein Kaufvertrag zum Erwerb des Grundstücks Flst.Nr. 2109/1 durch die Gemeinde aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse seinerzeit nicht zustande gekommen ist. Der betreffende Teilbereich wurde vor diesem Hintergrund als „private Grünfläche“ im Bebauungsplan „Alter Hau – 1. Erweiterung“ dargestellt.

Das Flurstück Nr. 2109/1 ist zwischenzeitlich im Besitz der Gemeinde Berglen. Damit nun auch hier ein entsprechendes Wohngebäude errichtet werden kann, muss zunächst das bestehende Planungsrecht mit dem Bebauungsplan „Alter Hau – 2. Erweiterung“ an die beabsichtigte neue Nutzung angepasst werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Hau – 2. Erweiterung" im beschleunigten Verfahren erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da durch den Bauleitplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Hau – 2. Erweiterung“ umfasst alle Flächen des bestehenden Bauleitplans „Alter Hau – 1. Erweiterung“. Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungsrechts verlieren daher alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-

lichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) im Plangebiet ihre Gültigkeit.

Das Plangebiet arrondiert den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oppelsbohm und schafft einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Die mit dem Bebauungsplan definierte Nutzung sowie die Vorgaben für die Bebauung des Plangebiets orientieren sich an den umgebenden Bestandsgebäuden. Die näheren Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 19.07.2022 und den textlichen Festsetzungen vom 19.07.2022, welche jeweils als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage beigelegt sind.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist im Plangebiet gegeben. Das vorhandene öffentliche Kanalnetz zur Abwassereinleitung ist zudem ausreichend dimensioniert. Das vorliegende Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine dezentrale Beseitigung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers in den westlich verlaufenden Buchenbach vor.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein Mitglied des Gemeinderates noch der Vorsitzende befangen sind.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Alter Hau – 2. Erweiterung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Oppelsbohm, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst. Ferner wird der Bebauungsplan im Entwurf festgestellt.**
- 3. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden.**
- 4. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf Gemarkung Oppelsbohm die Grundstücke Flst.Nr. 2108/1 und 2108/2 sowie Teilflächen der Flst.Nr. 2109/1 und 2103 (Hindemithstraße) einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan im Maßstab 1: 500 der Architekten**

Partnerschaft ARP, Stuttgart, vom 19.07.2022.

- 5. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, weshalb von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.**
- 6. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ferner wird von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.**
- 7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Berglen öffentlich bekannt zu machen. Der beschlossene Bebauungsplanentwurf vom 19.07.2022 einschließlich der Begründung vom 19.07.2022 ist nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

Verteiler:

1 x Beplan-Ordner „Alter Hau – 2. Erweiterung“

