

**Sitzungsvorlage Nr. 1662/2018**



|                            |                |               |               |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Bauamt         |               |               |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b> | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| Entscheidung               | Gemeinderat    | 18.09.2018    | öffentlich    |

**Bebauungsplan "Bühl. 1. Änderung"  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a  
Baugesetzbuch**

**Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 20.08.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Bühl – 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

**Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Teilorts Oberndorf. Es grenzt im Westen an die Bühlgasse und liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Wieslaufstraße und der Straße „Bühlgärten“.

Für das Baugrundstück gilt der Bebauungsplan „Bühl“ aus dem Jahre 1979. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll die unbebaute Fläche an der Bühlgasse auf Wunsch des Antragstellers mit einem Wohngebäude bebaut werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen zu schaffen, ist die Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes notwendig.

Da eine innerörtliche Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen ist, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.05.2016 (Vorlage Nr. 1094/2016) für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ausgesprochen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 137, 138 und 163/1 mit einer Größe von ca. 7 Ar in Rudersberg. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen, ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Bühl – 1. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 20.08.2018 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungsplan "Bühl - 1. Änderung" - Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplan "Bühl - 1. Änderung" - Textteil

Anlage 3: Bebauungsplan "Bühl - 1. Änderung" - Begründung