Sitzungsvorlage Nr. 2661/2022

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Gemeinderat	06.12.2022	öffentlich

Bebauungsplan "Birkenbergweg" in Klaffenbach- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Abgrenzungskarte vom 17.11.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Birkenbergweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.

3. Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Textteil und Begründung ausgearbeitet.

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Klaffenbach. Es wird im Norden durch den Birkenbergweg, im Osten durch den Igelsbach und im Süden durch die bestehende Bebauung am Eibenweg begrenzt. Im Westen grenzt das Gebiet an die freie Feldlage, nordwestlich liegt der Friedhof des Teilorts Klaffenbach.

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Grünland, teilweise als Erholungsgärten genutzt. Auf den Grundstücken am Igelsbach befinden sich diverse Nebengebäude. Bei den westlich einbezogenen Flächen (Flurstücke Nr. 416/2 und 416/11) handelt es sich um bereits befestigte Flächen für die Zufahrt und den Parkplatz des Friedhofs.

Ausgang für das Bebauungsplanverfahren ist die private Anfrage für eine Wohnbebauung auf den Flurstücken Nr. 32/1 und 33/2 am Birkenbergweg in Klaffenbach. Die Gemeindeverwaltung hat diese Anfrage geprüft und kann sich eine Bebauung der Grundstücke vorstellen. Durch Einbeziehung des Flurstücks Nr. 252/1 in den Geltungsbereich lässt sich in Verbindung mit der bestehenden Bebauung am Eibenweg eine städtebaulich sinnvolle Abrundung am Klaffenbacher Ortsrand erreichen. Innerhalb des Plangebiets ist eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern vorstellbar. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 21.09.2021 mit der Anfrage befasst (siehe Vorlage Nr. 2418/2021) und sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 32/1, 33/2, 33/3 (östlicher Birkenbergweg), 34 und 252/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 252/2 (westlicher Birkenbergweg), 416/2 (Parkplatz Friedhof) und 416/11 (Zufahrt Friedhof). Maßgeblich ist die Abgrenzungskarte des Ingenieurbüros Käser vom 17.11.2022.

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründen wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. 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.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung der neu zu bebauenden Flächen wurde bereits durchgeführt. Dies wird derzeit noch um den angrenzenden Friedhofsbereich ergänzt. Weitergehende Gutachten wurden aus dieser Begehung nicht abgeleitet. Daher ist die Wahl des beschleunigten Verfahrens aus Sicht der Verwaltung denkbar.

Die Erschließung des Plangebiets soll über den Birkenbergweg erfolgen. Dieser ist aufgrund seines Ausbaus und der Brücke über den Igelsbach derzeit jedoch nur bedingt für eine Erschließung geeignet. Um die Erschließungssituation zu verbessern ist daher geplant, den Birkenbergweg auf Höhe der Flurstücke 32/1 und 252/1 zu verbreitern um eine Ausweichstelle zu schaffen, die Begegnungsverkehr ermöglicht und die Zufahrt zum Friedhof allgemein verbessert. Im Bereich des bestehenden Friedhofsparkplatz kann bei Bedarf eine Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge usw. geschaffen werden.

Auf den für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche selbst liegen keine Schutzgebiete. Allerdings befinden sich nördlich des Birkenbergwegs Flächen eines Vogelschutzgebiets, dies betrifft auch die bereits befestigten Flächen des Friedhofparkplatzes, auf denen eine optionale Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen einer Bebauung auf das Schutzgebiet und zur Feststellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen wurden beauftragt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Igelsbach. Dort ist bei Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m einzuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens ausgeschlossen.

Für die bestehenden Nebengebäude innerhalb des Schutzstreifens besteht ein Bestandsschutz.

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan mit Textteil und Begründung ausgearbeitet.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Anlage/n:
AGK_Birkenbergweg_M500_A3