

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am
06.04.2020**

Vorlage Nr. GR/026/2020

**Bebauungsplanverfahren „Rechter Brühl III,,
- Entwurfsfeststellung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung /
Behördenbeteiligung**

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung

Nachdem alle Baugrundstücke im Wohngebiet „Rechter Brühl II“ vergeben und größtenteils bebaut sind, stehen im Ortsteil Liptingen keine kommunalen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung.

Um in Anbetracht des anhaltend großen Bedarfs nach Wohnungen und Baugrundstücken auch im Ortsteil Liptingen aktuelle Anfragen nach Baugrundstücken bedienen zu können, insbesondere jungen einheimischen Familien eine Baumöglichkeit vor Ort anzubieten und auch mittelfristig für die nächsten Jahre über ein Angebot kommunaler Bauplätze zu verfügen, soll eine weitere Teilfläche der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Rechter Brühl“ am südlichen Ortsrand von Liptingen entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2. Städtebaulicher Entwurf

Über den städtebaulichen Entwurf des Baugebietes, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, hat der Technische Ausschuss in der Sitzung am 27.02.2020 beraten und verschiedene Änderungen bezüglich der Bauflächen, Erschließung und Ausweisung öffentlicher Parkplätze beschlossen. Diese wurden zwischenzeitlich wie folgt berücksichtigt:

- Die Fahrbahnbreiten der verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden wie im Gebiet „Bäckerhägle“ mit 5,50 m ausgewiesen.
- Von einer Ausweisung fahrbahnbegleitender Parkplätze in den verkehrsberuhigten Straßen wird abgesehen. Stattdessen sollen für das öffentliche (Besucher-) Parken an mehreren Standorten im Baugebiet Längs- und Senkrechtparkplätze im Bereich der öffentlichen Straßen ausgewiesen werden. Die beiliegenden Pläne enthalten einen Vorschlag mit 16 öffentlichen Stellplätzen an verschiedenen Stellen im Bereich der Wohnstraßen. Durch die gewählten Standorte im Bereich von Eckgrundstücken verfügen sämtliche Baugrundstücke noch über eine „freie“ Seite mit flexibler Zufahrtsmöglichkeit.
- Erschließung der beiden abgelegenen Randgrundstücke im Westen durch eine öffentliche Stichstraße.
- Aufteilung des zentralen Baufeldes zu sieben Grundstücken.

Die Vorprüfung der Entwässerungsplanung (Breinlinger Ingenieure) hat zwischenzeitlich ergeben, dass die Grabenfläche im Bereich zwischen „Rechter Brühl II“ und „Rechter Brühl III“ in der Breite nicht reduziert werden sollte, um ausreichend Retentionsraum zu gewährleisten. Somit ist die dortige Grabenfläche einschl. der Wegeführung zu erhalten und kann aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Die beiden Erschließungsstraßen

„A“ und „B“ wurden leicht nach Westen gerückt und die Grundstücksflächen entsprechend ausgemittelt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst nun eine Fläche von rd. 3,4 ha (34.377 m²). Die Zahl der Baugrundstücke bleibt mit 40 St. unverändert, die mittlere Grundstücksgröße beträgt im aktuellen Entwurf 585 qm, bei einer Bandbreite zwischen rd. 525 und 725 qm.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Da das Gebiet eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes darstellt, orientieren sich die getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften eng an den benachbarten Regelungen im BG „Rechter Brühl II“, welche im Jahr 2019 neu gefasst wurden.

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich vollumfänglich aus den Anlagen und werden in der Sitzung erläutert.

4. Umweltbelange

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB wird von einem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer Eingriffs-/Kompensationsbilanz abgesehen. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens entsprechend den planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Nach zeitintensiver Untersuchungsphase des Artenschutzes (insbesondere Vogelschutz, Feldlerche), liegen nun die Ergebnisse vor: Durch das Baugebiet sind zwei Feldlerchenreviere und ein Turmfalkenpaar betroffen, für die im Verfahren geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind.

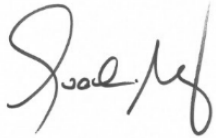
Ein geeigneter Flächen- und Maßnahmenvorschlag ist bis zur Offenlage des Bebauungsplans festzulegen und im Rahmen der Behördenbeteiligung der Naturschutzbehörde vorzulegen. Dies ist derzeit noch in Vorbereitung. Es handelt sich um CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen), die vor dem Eingriff umzusetzen sind.

5. Weiteres Verfahren

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat und sobald ein Maßnahmenvorschlag für die Artenschutzmaßnahmen vorliegt, ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 21.10.2019 geänderten Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Rechter Brühl III“ nebst örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 24.03.2020 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschriften durchzuführen.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter