Fachbereich Bürgerservice und Zentrale Dienste

Az.:	022.31
Sachbearbeiter/in	Frau Di Mauro
Datum:	07.12.2022

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 58/2022 - ö zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Montag, 19. Dezember 2022

TOP-Nr.:7
Beratung- und Beschlussfassung über den erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Im Engert II" nach §13b BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde Marxzell plant die Entwicklung dreier Baugebiete nach §13b BauGB.

Bereits im Jahr 2019 wurden die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Die Vergabe der Baulandmobilisierung erfolgte, die artenschutzrechtlichen Gutachten liegen vor und die freiwillige Frühzeitige Beteiligung der Einwohner sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt.

Hierzu verweist die Verwaltung auf die Sitzungsvorlagen 89/2019–ö, 07/2020–ö, 20/2020-ö, 16/2021-ö, 19/2021-ö, 34/2022-ö, 36/2022-ö, 37/2022-ö und 38/2022-ö.

Nach erfolgter Rückmeldung der Träger öffentlicher Belange und der Einwohnerschaft wurden im November diesen Jahres mit Erschließungsträger und Stadtplaner Informationsveranstaltungen durchgeführt. Zu diesen waren mit persönlicher Einladung alle Eigentümer und Nutzer der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung sowie mit öffentlicher Einladung jeder Interessierte geladen.

Inzwischen ist die KBB als Erschließungsträger wie informiert damit befasst, die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer abzufragen.

Dieser Vorgang sollte Mitte/Ende Januar abgeschlossen sein, sodass geplant ist, im Februar 2023 das Ergebnis hierüber vorzustellen.

Um die rechtlichen Vorgaben des §13b BauGB einzuhalten, ist bis zum Ablauf des Jahres 2022 nochmals ein Aufstellungsbeschluss für jedes Baugebiet zu fassen.

Ergänzend des Aufstellungsbeschlusses ergeben sich aufgrund der Eigentümergespräche und im Rahmen der Berichtigung nach Beschluss des Gemeinderates vor der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung drei Änderungen. Zunächst wird eine Zufahrtsstraße hinzugefügt. Als weiterer Änderungsvorschlag werden sieben Flurstücke im Süden in Gänze in das

Plangebiet mitaufgenommen. Zuletzt soll das Flurstück 3167 entlang der bereits bestehenden Bebauung der Maisenbachstraße mitaufgenommen werden.

Zum Plangebiet:

Das Plangebiet "Im Engert II" befindet sich im Süden des Ortsteils Pfaffenrot. Parallel zur Pforzheimer Straße, entlang der Straße Im Engert und in Verlängerung der Maisenbachstraße soll ein neues ca. 3,4 ha (brutto) großes Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Als planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Engert" erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden durch die Planung erfüllt, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung gegebenenfalls angepasst werden.

Geltungsbereich

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Engert" ist der unten angeführte Lageplan maßgeblich (Darstellung ohne Maßstab). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3167, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 339/1, 340, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 380, 381 382, 388, 389, 390, 391, 392, 393 und 394 mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 3,4 ha.

Als Anlage ist der Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches vom 09.12.2022 beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Engert II" und der örtlichen Bauvorschiften zu diesem Bebauungsplan für den im Lageplan Geltungsbereich dargestellten Bereich nach §2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zu beschließen.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Nastassia Di Mauro
Fachbereichsleiterin
Bürgerservice und zentrale Dienste