

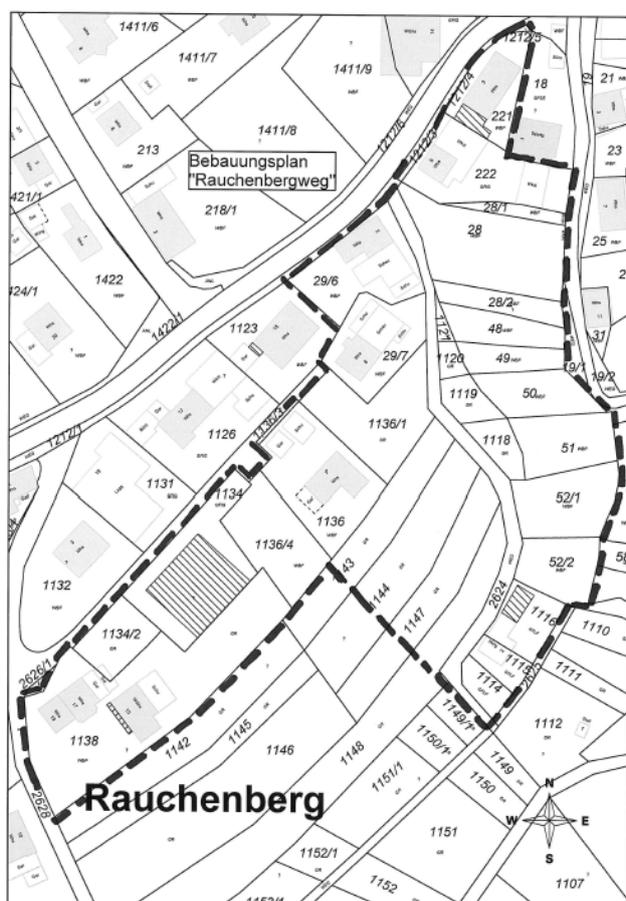
Bebauungsplan „Rauchenbergweg“

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB -

Der Gemeinderat der Gemeinde Bisingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rauchenbergweg“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans mit Übersichtsplan, Abgrenzungsplan und Begründung in der Fassung vom 03.01.2022 gebilligt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Zentrumsnähe im Ortsteil Zimmern. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der untenstehenden Plandarstellung zu entnehmen.



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Der Bereich an der Straße „Rauchenbergweg“ liegt in Zentrumsnähe im Ortsteil Zimmern und ist geprägt von älteren, mehrgeschossigen Wohngebäuden mit ehem. Ökonomieteil sowie steileren Satteldächern. Der geplante Geltungsbereich hat eine Fläche von 15.542m².

Landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht mehr vorhanden.

Viele Gebäude weisen Sanierungsstau auf.

Es ist anzunehmen, dass bei einer neuen Nutzung der Grundstücke die bestehenden alten Gebäude abgebrochen werden.

Die Erfahrung zeigt, dass eine grundlegende Sanierung der Bestandsgebäude von den Eigentümern

oder Erwerberrn nicht durchgeführt wird.

Zusammen mit den oft großflächigen Hausgärten entstehen nach einem Gebäudeabriss Grundstücke, die für eine neue Bebauung, insbesondere auch mit modernen Mehrfamilienhäusern mit gemäßigttem Geschosswohnungsbau genutzt werden können.

Es ist bereits eine Anfrage zur Bebauung mehrerer Grundstücke im Geltungsbereich eingegangen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

Durch den Bebauungsplan möchte die Verwaltung sicherstellen, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen, dies unter Berücksichtigung der beengten Verkehrsverhältnisse, der schwierigen Parksituation sowie einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Erhalt und die Entwicklung sicherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist mit Kosten in Höhe von mindestens 35.000 bis 40.000 € zu rechnen.

Die endgültige Entwicklung des Bereichs wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Voraussetzungen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB werden erfüllt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 Quadratmeter.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der Schutzgüter aus § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB, denn durch den Bebauungsplan werden weder Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Hinweise zu den Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzes:

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB sowie
- der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

4. Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wird abgesehen.

Bisingen, 21.01.2022

gez.

Roman Waizenegger
Bürgermeister