

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-308

Datum: 08.10.2020

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn - Ortsteile Oberdielbach, Schollbrunn und Mülben
Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	22.10.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

Die vorgelegten Bebauungspläne für die Ortsteile Oberdielbach, Schollbrunn und Mülben der Gemeinde Waldbrunn werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde von der Gemeinde Waldbrunn mit Schreiben vom 30.09.2020, eingegangen per E-Mail am 01.10.2020 unter Fristsetzung bis zum 30.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Bauleitplanung

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt in den Ortsteilen Oberdielbach, Schollbrunn und Mülben aufgrund konkreter Anfragen sowie der allgemein anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen mittels des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB mehrere Erweiterungen der örtlichen Wohnbauflächen zu schaffen. Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland.

Ortsteil Oberdielbach

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 750 m² befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberdielbach, sh. Anlage 1. Es stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit Gehölzbestand dar. Am bestehenden Ortsrand ist ein einzelnes Bauvorhaben für ein Wohnhaus geplant. Die geplante Wohnbaufläche liegt aktuell im Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Ortsteil Schollbrunn

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,55 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schollbrunn, sh. Anlage 2.

Es stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar, welche zeitweise als Weidefläche genutzt wird. Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Ortsteil Mülben

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,02 ha befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mülben, sh. Anlage 3.

Es stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Im westlichen Teil verläuft ein größtenteils geschotterter Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen und nordöstlichen Bereich an die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne an. Für das Baugebiet selbst besteht jedoch bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der § 13b BauGB wurde 2017 neu durch den Bundesgesetzgeber in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt mittels dieses bauleitplanerischen Verfahrens mehrere Bauplatzgrundstücke in verschiedenen Ortsteilen zu entwickeln.

Die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Wohnbaugrundstücke führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-3