



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0476/2022

Amt:	Bauamt	Datum:	08.04.2022
Bearbeiter:	Uteß	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	27.04.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	04.05.2022	öffentlich	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 09/2018 "Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße"

Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Weinböhl möchte mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine maßvollen Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen schaffen. Für den bisher unbebauten Bereich zwischen den Stichstraßen ‚An den Obstwiesen‘ und ‚Blumenstraße‘ ist eine Nutzung vorgesehen, die die südliche verdichtete Bebauung der Geschosswohnungsbauten sinnvoll nach Norden erweitert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 09/2018 ‚Wohngebiet An den Obstwiesen‘ beschlossen. Die Billigung des Vorentwurfes einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte am 16.06.2021.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 3 Abs.1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer von einem Monat. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich bei der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept wurde im Entwurfsgrundsatz beibehalten. In der Übertragung in den Bebauungsplanentwurf wurden die Baugrenzen geringfügig angepasst und weitere gestalterische Vorgaben getroffen. Es erfolgte insbesondere die Qualifizierung der Planung durch die Berücksichtigung ergänzender Untersuchungen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, der Grünordnungsplan, der Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und das Schalltechnische Gutachten fortgeschrieben sowie die Erschließungskonzeption (Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung) erarbeitet. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Im Grünordnungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz formuliert. Ein Teil der Maßnahmen kann im Plangebiet umgesetzt werden. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, die im Bebauungsplan zugeordnet und vertraglich vor Satzungsbeschluss zu sichern sind. Vor Baufeldfreimachung werden artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechse, Eremit und Grasnelke erforderlich. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Auch die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Schienen- und Verkehrslärm sind durch Festsetzungen gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße‘ in der Fassung vom 06.04.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 4 BauGB bekanntzumachen.

Zenker  
Bürgermeister

**Anlagen:**

1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße‘ in der Fassung vom 06.04.2022 bestehend aus:
  - Rechtsplan mit Planzeichnung sowie Planzeichenerklärung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B)
  - Begründung einschließlich Umweltbericht
2. Städtebauliches Konzept
3. Fachgutachten:
  - Grünordnungsplan – Entwurf (Text und Karten)
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - Erschließungsplanung – Vorplanung
  - Geotechnischer Bericht
  - Schalltechnisches Gutachten