



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0066/2019

Az.

621.41:Fischmatte  
IV/Gemeinderat

## 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsdurchfahrt L 123 Teil III" sowie Aufstellung des Bebauungsplanes "Fischmatte IV" mit örtlichen Bauvorschriften

a) Änderungs- und Aufstellungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 b i.V.m. 13 a BauGB, § 74 LBO

b) Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. 13 a BauGB

|                 |                 |                   |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| Amt:            | Bauverwaltung   | Datum: 27.11.2019 |
| Beratungsfolge: | Sitzungstermin: |                   |
| Gemeinderat     | 09.12.2019      | öffentlich        |

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a) den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischmatte IV“ im Überlagerungsbereich zum 4. Mal auf der Grundlage der im beigefügten Planentwurf dargestellten Gebietsabgrenzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern und zugehörige örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufzustellen,
- b) das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB BauGB durchzuführen.

## Begründung:

### Sachverhalt:

#### a) **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1, Abs. 8, 13 b, 13 a BauGB, § 74 LBO**

Nördlich des bestehenden Bebauungsplanes „Fischmatte III“ (Teilbereich A) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines kleineren Wohnbaugebietes geschaffen werden. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelwohnhäuser. Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches liegen die Grundstück Flurst. Nrn. 178/4, 38/2-Teil, 38/4-Teil). Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb der Gemeinde geleistet werden.

Gegenwärtig liegt eine Teilfläche des geplanten Baugebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123, Teil III“, der eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Folglich ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Der andere Teilbereich des geplanten Baugebietes liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§35 BauGB).

Es handelt sich hier um eine klassische Innenentwicklung (keine Bebauung nach außen).

#### b) **Änderung und Aufstellung der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischmatte IV“ wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 b BauGB durchgeführt, da die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Fläche unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt (Bebauungsplangebiet „Fischmatte III - Teilbereich A“ und Bebauungsplangebiet „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“). Nach § 13 b BauGB können bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auch –wie hier der Fall– im Außenbereich liegende Grundstücke miteinbezogen werden.

Voraussetzung der Anwendung des § 13 b BauGB ist, dass innerhalb des Plangebietes nur Wohnnutzungen (WA) zulässig sind, die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche – Grundflächenzahl) nicht mehr als 10.000 qm betragen darf und die zur Überplanung anstehende Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Hintergrund des § 13 b BauGB ist, Bauland/Wohnraum erleichtert schaffen zu können.

Die Erleichterung besteht darin, dass der Flächennutzungsplan nicht gleichzeitig geändert werden muss, auf eine Umweltprüfung (Umweltbericht mit Umweltüberwachung) verzichtet werden kann und die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung entfällt, d. h. Wegfall von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig kann durch das Nichterfordernis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) direkt das Offenlageverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden, so dass das Verfahren schneller abgewickelt werden kann und daneben Kostenvorteile mit sich bringt.

Davon unberührt bleibt die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes. Hierbei sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorgaben zur Überprüfung möglicher Vorkommen z. B. von Reptilien – sofern vorhanden – in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen.

Dass der Aufstellungsbeschluss noch in diesem Jahr gefasst werden soll hat den Hintergrund, dass die Anwendung der erleichterten Regelungen zur Schaffung des Baurechts in Verbindung mit dem § 13 a BauGB Ende dieses Jahres, also am 31.12.2019 ausläuft. Sofern bis zu diesem Zeitpunkt ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, hat der Planungsträger die Möglichkeit ein Bebauungsplanverfahren unter den erleichterten Bedingungen bis zum 31.12.2021 zum Abschluss zu bringen (Satzungsbeschluss). Der Grundstückseigentümer ist über diese Vorgehensweise informiert.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123, Teil III“ i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischmatte IV“ nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 und 13 b BauGB und § 74 LBO zu fassen. Die Gebietsabgrenzung ist der Beratungsvorlage beigelegt.

### **Anlage**

Fischmatte IV - BPL-Verfahrensgrenze