



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0062/2022  
621.41:OD L 123 Teil III - 4.  
Az. Änderung (Sebastian Pfefferle)

## **Bebauungsplan "Ortsdurchfahrt L 123 - Teil III" mit örtlichen Bauvorschriften - 4. Änderung und Erweiterung**

- A) Änderungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 b i.V.m. 13 a BauGB, § 74 LBO**
- B) Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB**
- C) Billigung des Planentwurfes**
- D) Durchführung der Offenlage nach §§ 13 b, 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 u. 3, 3 Abs. 2 BauGB**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 27.04.2022
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	09.05.2022	öffentlich

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat beschließt

- A) die 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 – Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 b, 13 a BauGB, § 74 LBO auf der Grundlage der im beigefügten Planentwurf dargestellten Gebietsabgrenzung,
- B) das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen,
- C) den vom Planungsbüro Ruppel, Waldkirch ausgearbeiteten Planentwurf zu billigen und
- D) die Offenlage des Planentwurfes nach §§ 13 b, 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 u. 3, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

# Begründung:

## Sachverhalt:

### A) Änderungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 b, 13 a BauGB und § 74 LBO

Westlich vom Anwesen „Münster 37“ im Bereich des dort vorhandenen in zweiter Reihe stehenden Nebengebäudes (Grundstück Flurst. Nr. 178, 178/4 – Teil) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses für Eigenbedarf (junge Familie) geschaffen werden. Die betroffene Fläche liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 – Teil III“, der eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt auf dem dortigen Wiesengrundstück, also im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Bebauungsplan sieht dort keine überbaubare Grundstücksfläche vor, so dass die Teilfläche gegenwärtig wohnbaulich nicht nutzbar ist. Nun soll, auf Antrag des Grundstückseigentümers, das Baurecht für die eigene Familie geschaffen werden. Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Antragsteller.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplanänderungsbeschluss zu fassen.

### B) Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a Bau GB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 b, 13 a BauGB durchgeführt, da der Änderungsbereich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt (Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 – Teil III“, bebaute Ortslage). Nach § 13 b BauGB können bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Außenbereich liegende Grundstücke (im Gegensatz bei Anwendung § 13 a BauGB – Innenbereichsflächen) mit einbezogen werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB liegen vor.

Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung (Umweltbericht mit Umweltüberwachung) verzichtet werden kann. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung entfällt. Das heißt 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 dies zeitliche Vorteile bei der Abwicklung der Bebauungsplanänderung bringt.

Aufgrund der Unmittelbarkeit der vorgesehenen Bebauung an die bebaute Ortslage wird auf eine artenschutzrechtliche Betrachtung verzichtet. Sofern im Zuge des Verfahrens eine solche von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert wird, wird diese nachgeholt. Nachdem der geplante Baukörper relativ weit von der L 123 weg liegt (ca. 30 m) wird die Erstellung eines Lärmgutachtens für nicht erforderlich angesehen.

### C) Billigung des Planentwurfes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurst. Nr. 178 – Teil und 178/4 – Teil. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine neue überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines Wohngebäudes vor (Baufenster: 12 m x 12 m). Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem ein Einzelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig ist. Festgesetzt ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45°. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) und die Firsthöhe werden in NN ausgewiesen. Bezogen auf die EGFH beträgt die maximale Firsthöhe 10 m. Das künftige Gebäude fügt sich

höhenmäßig in die umliegende Bebauung ein. Die Bebauungsvorschriften wurden, bezogen auf die vorliegende Änderung, neu festgesetzt. Die Anwendung der Gestaltungssatzung wird lediglich empfohlen.

Die Erschließung erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Anwesen „Münster 37, direkt von der L 123 her. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den beiliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planentwurf zuzustimmen.

#### **D) Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der heutigen Vorstellung des Bebauungsplanänderungsentwurfes unter Anwendung der §§ 13 b, 13 a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden zu beteiligen.

#### **Anlagen**

Bebauungsvorschriften (26.04.2022)

zeichn. Teil - Deckblatt