



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 560/2017
Az. 621.41:Hof
(Erweiterung)/Beratungsvorlagen

Bebauungsplan "Hof" - 3. Änderung und Erweiterung

a.) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangene Stellungnahmen

b.) Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hof" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung)

c.) Durchführung der Offenlage nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 4 BauGB, § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB, § 13 b BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 01.06.2017
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	19.06.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung
- b.) das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 b BauGB durchzuführen
- c.) die Offenlage des Planentwurfes nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 4, § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, § 13 b BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hinweis: Von der Öffentlichkeit (Bürgerschaft) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Begründung:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 06. März 2017 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hof“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde das vom Planungsbüro Fischer erarbeitete Plankonzept gebilligt und das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingeleitet.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurst. Nr. 94 zwei Wohngebäude errichten zu können.

Der Planentwurf zur Bebauungsplanänderung lag im Anschluss in der Zeit vom 13. März 2017 bis 13. April 2017 im Rathaus zur Einsichtnahme aus. Den Trägern öffentlicher Belange und Behörden wurde ebenso Gelegenheit gegeben, ihre Stellungnahmen bis zum 13. April 2017 abzugeben.

a. Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

Insgesamt wurden 30 behördliche und sonstige Stellen beteiligt. Stellungnahmen abgegeben haben insgesamt 23 Stellen. Die restlichen haben sich nicht geäußert. Seitens der Öffentlichkeit (Bürgerschaft) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung von behördlicher Seite sind der Beratungsvorlage mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen der Verwaltung beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der erarbeiteten Beschlussvorschläge die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen durchzuführen.

b. Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a und 13 b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Nachdem mit der Bebauungsplanänderung Teile von Außenbereichsgrundstücken überplant werden und die Voraussetzungen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht vorlagen, war ein reguläres zweistufiges Bebauungsplanänderungsverfahren mit einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs.1 BauGB) sowie einer anschließenden förmlichen Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) erforderlich. Dies hatte zur Folge, dass zwingend ein Umweltbericht notwendig und u.a. bedingt durch den Eingriff in die Natur und Landschaft eine naturschutzrechtliche Eingriffsausgleichsregelung zu treffen waren.

Inzwischen ist mit Datum vom 13. Mai 2017 eine Änderung des Baugesetzbuches in Kraft getreten und hierbei insbesondere zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum der neue **§ 13 b BauGB** eingeführt worden. Dieser gilt in Ergänzung zum § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). § 13 a BauGB dient der Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung dienen. Eine Voraussetzung damit das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen konnte war bisher, dass keine bauliche Entwicklung nach „Außen“ stattfinden durfte.

Nach § 13 b BauGB gelten die Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nun auch wenn **Außenbereichsgrundstücke, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

anschließen, für **Wohnzwecke** in eine Planung mit einbezogen werden. Die einbezogene Fläche ist auf 10.000 m² begrenzt.

Für das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren greifen nun diese Voraussetzungen, so dass §§ 13 a und 13 b BauGB zur Anwendung kommen kann. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung (Umweltbericht mit Umweltüberwachung) verzichtet werden kann und die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung entfällt d.h. Wegfall von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bzw. keine Abbuchung Ökopunkten vom Ökokonto „Belchen“.

Vor diesem Hintergrund schlägt die die Verwaltung vor, das eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m 13 b BauGB weiterzuführen.

c.) Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der in der heutigen Sitzung durchgeführten Abwägung den Entwurf zur 3. Bebauungsplanänderung unter Anwendung der §§ 13 a und 13 b BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen

Abwägungsvorschlag
Begründung
FFH-Verträglichkeitsstudie - Teilbereich Fledermäuse
Satzung
Schnitte
Schriftliche Festsetzungen
Übersichtsplan
Umweltbelange
Zeichnerische Festsetzungen