



## Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2019/038

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	28.03.2019
<b>Sachgebiet:</b>	Amtsleitung		
<b>Bearbeiter:</b>	Thomas Feick	<b>Az.:</b>	621.12

<b>Beratungsfolge:</b> Gemeinderat	<b>Termin:</b> 10.04.2019	<b>Behandlung:</b> öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

### Thema:

**Teiländerung des Bebauungsplans "Betznauer Straße-Fallenbachweg"  
- Aufstellungsbeschluss**

### I. Sachverhalt:

#### **1. Ausgangslage**

Das Baugrundstück befindet sich im Baugebiet „Betznauer Straße-Fallenbachweg“. Es hat die Flurstücksnummer 1322. Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 3.162 qm. Dieses wurde unterteilt, sodass zwei zusätzliche Bauplätze (Flst. 1322/1 und 1322/2) entstehen können. Mittlerweile ist bereits der Eigentumsübergang von zwei Bauplätze mit jeweils 590 qm südwestlich der bestehenden Hofstelle an die beiden Kinder erfolgt. Diese wünschen eine Überplanung der Flächen, um Baurecht zu schaffen. Der Sohn möchte selber in ein geplantes Wohnhaus einziehen.

#### **2. Rechtliche Beurteilung der Baugebietsfläche**

Bei den Flächen handelt es sich um einen Innenbereich, auf dem sowohl im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als auch in dem sich in der Fortschreibung befindenden Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan dagegen stellt auf der betroffenen Fläche eine Streuobstwiese dar. Tatsächlich wird die Fläche derzeit auch als Grünfläche einzustufen sein.

### **3. Innenentwicklung**

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert und in § 1a Absatz 2 festgelegt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im vorliegenden Fall kann durch die Nachverdichtung die Innenentwicklung forciert werden. Hierbei wird zwar eine Versiegelung von Flächen nicht vermieden und eine kleine Grünfläche im Ort entfallen, aber dafür die Versiegelung von Flächen im Außenbereich umgangen. Unter dem Aspekt der momentanen „Wohnungsnot“ und der großen Nachfrage von Wohnraum, bieten sich solche Flächen geradezu an.

### **4. Planungsbüro**

Die Gemeinde legt Wert darauf, auch örtliche Planungsbüros zu beauftragen. Mit der Durchführung der Planung soll deshalb das Planungsbüro PlanIWerkIStatt beauftragt werden. Dieses hat laut Referenzenliste bereits viele Bebauungsplandurchführungen vorgenommen und z. B. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edeka“ in Kressbronn a. B. durchgeführt. Eine ausreichende Fachkunde und Zuverlässigkeit liegen vor.

### **5. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan**

Um ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, bedarf es eines formellen Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates. In der Technischen Sitzung vom 7. März 2018 hat sich dieser in einer Vorberatung für die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ausgesprochen. Für die Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet vorgesehen.

### **6. Verwendung der Bauplätze**

Die Gemeinde hat beschlossen, dass sie keine Wohnbauflächen entwickelt, die sich nicht in ihrem Eigentum befinden. Die Gemeinde verfolgt damit vorrangig das Ziel zu gewährleisten, dass Wohnbaufläche an ortsansässige Personen abgegeben wird. Im konkreten Fall soll davon eine Ausnahme gewährt werden. Allerdings soll geprüft werden, wie gewährleistet werden kann, dass die Baugrundstücke nur an ortsansässige Personen abgegeben werden können.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch eine vorherige Planung zu ordnen. Ziel und Zweck der Planung ist es, zwei Bauquartiere festzusetzen und die Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln, um die städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu ordnen. Der Planbereich soll dabei vor allem an die bestehende Bebauung angepasst werden und die städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Gestalt fördern. Durch einen Bebauungsplan kann die Entwicklung dieses

Bereichs, was die rechtliche und räumliche Regelung angeht, sichergestellt werden. Dadurch können die Vorstellungen der Gemeinde an diesem Bereich des Ortes einen Rahmen für die Planung des Bauherrn geben, sodass eine geordnete Entwicklung durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung dargestellt und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dadurch kann der Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Verfahren kann dadurch schneller abgeschlossen werden. Außerdem kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das Honorar richten sich nach der HOAI. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Über einen städtebaulichen Vertrag werden die Kosten an den Bauherrn weitergegeben, da dieser von der Umplanung begünstigt wird. Der städtebauliche Vertrag ist den Unterlagen beigelegt.

### **IV. Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Betzauer Straße-Fallenbachweg – Teiländerung“ für den Bereich der im Lageplans gekennzeichneten Flächen zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Planungsbüros PlanIWerkIStatt mit der Durchführung des Verfahrens.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit dem Bauherrn zu.

### **V. Anlagen:**

621.42 Städtebaulicher Vertrag mit Josef Benedikt Stohr bzgl. BPlan Ortsmitte (27.03.19)  
BPlan\_Betzauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung\_M500\_A4\_22.03.19\_Abgrenzung  
Honorarangebot\_21.02.19 - BPlan\_Betzauerstraße\_Fallenbachweg-Teiländerung  
Orthofoto + Lageplan  
Städtebaulicher Vertrag - Anlage 1  
Städtebaulicher Vertrag - BPlan\_Betzauerstraße-Fallenbachweg -  
Teiländerung\_M500\_A4\_22.03.19\_Abgrenzung (Anlage 2)  
Städtebaulicher Vertrag - BPlan\_Betzauerstraße-Fallenbachweg -  
Teiländerung\_M500\_A4\_22.03.19\_Abgrenzung Luftbild (Anlage 2)

**VI. Sonstige Hinweise:**

Eine Überplanung der Flächen könnte in der Form geschehen, dass angelehnt an den bestehenden Bebauungsplan zwei weitere Bauplätze ausgewiesen werden. D. h. man würde nicht, wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, eine genaue Planung des Vorhabens durchführen und festlegen, sondern lediglich entsprechend den Regelungen im übrigen Bereich des Baugebiets hier eine Bebauung ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan gibt derzeit insbesondere folgende Art und Maß der baulichen Nutzung vor:

- Dorfgebiet (MD)
- 3-geschossige Bebauung
- Grundfläche (GR) zwischen 280 qm bis 590 qm
- Geschossfläche (GF) zwischen 510 qm bis 1.160 qm
- Satteldach (SD)
- Dachneigung 35 – 40°
- Wandhöhe (WH) max. 6,50 m
- Max. Firsthöhe (FH) zwischen 10,50 m und 11,50 m

Über die Art und Maß der baulichen Nutzung soll in dieser Sitzung nicht entschieden werden. Dies erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.