

Informationsvorlage

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.03.2019	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Lindach		öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach		öffentlich
Ortschaftsrat Rockenau		öffentlich
Gemeinderat	28.03.2019	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Nach einer Information aller Ortsvorsteher im Mai 2018 wurde der Bau- und Umweltausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 07.06.2018 über die Möglichkeit der Baulandentwicklung im Außenbereich mit Hilfe des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB informiert. Damit erhalten die Städte und Gemeinden ein zeitlich befristetes Planungsinstrument. Es wird die bauliche Entwicklung an am Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen für eine weitere Wohnbaulandausweisung ermöglicht. Der notwendige Aufstellungsbeschluss nach dem BauGB muss bis zum 31.12.2019 erfolgt sein. Der Bebauungsplan muss bis spätestens 31.12.2021 in Kraft treten.

2. Mögliche Verfahrensgebiete

Seitens des Stadtbauamtes wurden insgesamt 5 mögliche Quartiere für eine Wohnbaulandausweisung im Vorfeld untersucht. Nachfolgende Quartiere sind aus Sicht der Verwaltung für ein Verfahren nach § 13 b BauGB geeignet:

Eberbach-Neckarwimmersbach

Flächen im Quartier „Dällenacker“ entlang der Pleutersbacher Straße. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Lindach

Flächen im Quartier „Neugereut“. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan.

Pleutersbach – Gebiet Ende Triebweg

Flächen im Quartier „Allmend, 3. Gewinn“ am Ende des Triebweges. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan.

Pleutersbach – Gebiet Ende Allmend/Ringenacker

Flächen im Quartier „Allmend, 1. Gewinn“ in Richtung des Schützenhauses bzw. Fortführung des Ringenackers. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan.

Rockenau

Flächen im Quartier „Klingenacker“ als Erweiterung der Erschließungsanlage „Im Sand“. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan.

3. Örtliche Verhältnisse

Die Eigentümer in den unter Punkt 2 genannten möglichen Entwicklungsflächen wurden in einem ersten Schritt über die mögliche bauliche Entwicklung der Außenbereichsflächen informiert. Es ist anzumerken, dass ein Großteil der Flächen sich in Privateigentum befinden. Daher wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer durch Angabe von Bodenwerten für Bauerwartungsland zum Verkauf an die Stadt Eberbach abgefragt. Die städtische Tiefbauabteilung, das städtische Umweltamt sowie die Stadtwerke Eberbach wurden zum Vorgehen vorab informiert. Die entsprechenden Stellungnahmen sind als Anlagen 6 bis 8 beigefügt.

Es ist anzumerken, dass der BUND gemeinsam mit dem NABU im Bundesgesetzgebungsverfahren eine Stellungnahme zur Einführung des § 13 b BauGB abgeben hat. Diese wurde den Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich wird hier diese neue Regelung im BauGB kritisch gesehen und ist aus deren Sicht mit einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung nicht vereinbar.

Bezogen auf die möglichen Verfahrensgebiete auf der Gemarkung Eberbach sind im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses konkrete Aussagen zur Begründung der Plangebiete zu treffen. Des Weiteren sind bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB die allgemeinen Verfahrensvorschriften des BauGB anzuwenden und immer ein Fachbeitrag Artenschutz für die streng geschützten Tierarten vorzulegen. BUND und NABU werden im Verfahren nach BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Ergebnis der Abfrage

In den Gebieten Eberbach-Neckarwimmersbach, Rockenau sowie Pleutersbach-Gebiet Ende Triebweg bestand nicht bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Mitwirkung, sodass aus Sicht der Verwaltung eine Entwicklung dieser ortsnahen Außenbereichsflächen nicht möglich sein wird. In den Gebieten Lindach und Pleutersbach-Gebiet Ende Allmend/Ringenacker haben die Eigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert (siehe Anlagen 9 und 10).

Vor Beginn eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB beabsichtigt die Stadt Eberbach alle für eine mögliche Entwicklung anstehenden Außenbereichsflächen in den oben genannten Quartieren anzukaufen. Im Anschluss soll Planungsrecht geschaffen, die Grundstücke neu geordnet und erschlossen werden. Im Ergebnis sollen die neu

geschaffenen Bauplätze mit einer Bauverpflichtung, gemäß den städtischen Vergaberichtlinien für Bauplatzgrundstücke, veräußert werden.

a) Ankauf der Flächen

Der Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Bodenrichtwerte für baureifes Land mit Erschließung aus. Ausgehend von diesen Richtwerten hat die Verwaltung einen Wert für Bauerwartungsland für die betroffenen Quartiere ermittelt. Berücksichtigt wurden hierbei folgende Faktoren:

Entwicklungskosten, Erschließungskosten, Straßen- und Erschließungsflächen sowie Realisierungsrisiken (z. B. Baugründung, Topographie, Starkregenereignisse).

Für die beiden Gebiete in Lindach und Pleutersbach ergibt sich nach den aktuellen Bodenrichtwerten, unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren, ein Wert für Bauerwartungsland in Höhe von 10,00 € pro m² Grundstücksfläche.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Bodenwerte sollen dann mit den Grundstückseigentümern, welche ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben, die Verkaufsverhandlungen aufgenommen werden.

b) Resümee

Die Städte und Gemeinden haben durch ihr Selbstverwaltungsrecht und die sich daraus ergebende Planungshoheit das Recht und die Pflicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Den Gemeinden wurden hierzu verschiedene städtebauliche Instrumente an die Hand gegeben. Ein wichtiges Instrument ist hierbei der Flächennutzungsplan (FNP), als vorbereitender Bauleitplan. Aus dem FNP heraus werden dann konkrete Bebauungspläne entwickelt.

Im Entwurf des am 29.08.2011 genehmigten FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn war das Quartier im Ortsteil Lindach bzw. das Quartier im Ortsteil Pleutersbach, Ende Allmend/Ringenacker als künftig geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Ergebnis mussten beide Gebiete aus der Planung herausgenommen werden. Mit Hilfe des § 13 b BauGB könnte in Pleutersbach somit eine Fläche am Rande der vorhandenen Bebauung entwickelt werden. In Lindach wäre ebenfalls ein Verfahren möglich, jedoch erst nach Prüfung einer Befreiung zur Landschaftsschutzgebietsverordnung.

In Eberbach-Neckarwimmersbach sollen aufgrund der Absagen weitere Quartiere im Rahmen der vom Verband Region Rhein-Neckar angekündigten Wohnbauflächenerweiterung gesucht werden. Für Rockenau wäre die Fläche oberhalb des Hebrotsweges zu prüfen und ggf. eine Änderung mit Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes anzustreben.

Grundlage für städtebauliche Planungen zu Wohnbauland ist das von der Verwaltung und dem Gemeinderat vorgestellte Flächenmanagement. Dies dient sowohl als Begründung für Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB als auch für Beschlüsse nach Abfrage des Regionalverbandes.

5. Weiteres Vorgehen

Die Ausweisung von Bauland nach § 13 b BauGB ist zunächst mit dem für Eberbach zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

Da sich das Gebiet im Ortsteil Lindach im Landschaftsschutzgebiet befindet soll zeitgleich geprüft werden, ob eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden kann bzw. welche Maßnahmen hierzu erforderlich wären.

Mit den Eigentümern, welche ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben, ist anschließend Kontakt bezüglich des Erwerbs der Flächen aufzunehmen. Ziel der Verwaltung ist es, baldmöglichst, zeitnah die Flächen zu erwerben. Ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren soll nur begonnen werden, wenn sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Eberbach befinden.

Letztlich müssten zur Finanzierung von Kaufpreisen außerplanmäßige Mittel genehmigt werden. Durch eine zügige Weiterveräußerung der Grundstücke an Bauwillige wären die außerplanmäßigen Ausgaben in den Folgejahren gegenfinanziert.

Rolf Schieck
Erster ehrenamtlicher Bürgermeisterstellvertreter

Anlage/n:

Anlagen 1-5	Lagepläne
Anlage 6	Stellungnahme Tiefbauabteilung
Anlage 7	Stellungnahme Stadtwerke Eberbach
Anlage 8	Stellungnahme Umweltamt der Stadt Eberbach
Anlage 9	Quartier Lindach
Anlage 10	Quartier Pleutersbach