

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-106

Datum: 05.04.2019

## **Beschlussvorlage**

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

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Ortschaftsrat Lindach	15.05.2019	öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach	17.04.2019	öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach	08.05.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet auf Gemarkung Lindach sowie für das in der Anlage 2 dargestellte Gebiet auf der Gemarkung Pleutersbach ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch einzuleiten.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Staatsordnung mit den drei Ebenen des Bundes, der Länder sowie den Gemeinden bestimmt wesentlich das System der räumlichen Planung in Deutschland.

Die Landesplanung konkretisiert hierbei unter anderem mit dem Regionalplan die Grundsätze der Raumordnung des Bundes und gibt dabei Vorgaben für die Planungsziele der einzelnen Gemeinden.

Die Stadt Eberbach hat diese Entwicklung im Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn umgesetzt und regelt dementsprechend auf der untersten Ebene der Planung die bauliche und sonstige Nutzung aller Grundstücke in der Gesamtmarkung abschließend.

Mit dem neu geschaffenen Planungsinstrument des § 13 b BauGB wird diese Hierarchie durchbrochen. Es ist ein besonderes Verfahren, das es den Gemeinden ermöglicht, zeitnah und auf einfacheren Wegen Planungsrecht zu schaffen.

Als Vorteile sind hier zu nennen:

- Die § 13 b BauGB - Fläche muss im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sein.
- Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.
- Die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise kommt nicht zur Anwendung.

- Die vereinfachte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert keine frühzeitige Beteiligung.
- Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung sind nicht erforderlich.
- Eine Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Im Umkehrschluss könnten aus all diesen benannten Vorteilen auch Nachteile formuliert werden. Dies hat die Diskussion in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2019 zur Informationsvorlage 2019-044 gezeigt.

Dem hervorragenden Instrument zur Schaffung eines Bauplatzangebotes für junge Familien in Eberbach steht die Änderung der alt hergebrachten Planungsprozesse entgegen.

Der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB erlaubt eine höchst zulässige Grundfläche von 10.000 qm nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung. Bis zum 31.12.2019 muss das Verfahren eingeleitet, bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Verwaltung hat sich durch das Flächenmanagement für „alte“ Baulücken zu einem neuen Umgang mit dem raren Gut von bebaubaren Grundstücken entschlossen. Besonders ergänzt könnte dies mit dem sparsamen Umgang durch Verfahren nach § 13 b BauGB in den Ortsteilen Lindach und Pleutersbach werden. Da hier aus Sicht der Verwaltung der Grundsatz von Innenentwicklung vor Außenentwicklung nicht verletzt wird, wurde der Beschlussantrag entsprechend formuliert.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-2