

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-106/1

Datum: 04.06.2019

## **Beschlussvorlage**

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

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.07.2019	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:**

#### **1. Ausgangslage**

Den Ortschaftsräten, der Ortschaften Lindach und Pleutersbach wurde der Sachverhalt zur Einbeziehen von Außenbereichsflächen in ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Vorfeld erfolgte mit der Vorlage 2019-044 eine umfangreiche Information zum Sachverhalt sowie zu möglichen Bebauungsplanverfahren. Im Ergebnis ist nun folgendes festzustellen:

Der Ortschaftsrat Lindach hat das Thema in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.05.2019 beraten. Der Ortschaftsrat hat sich mehrheitlich für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens auf Gemarkung Lindach ausgesprochen und ist entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung gefolgt.

Der Ortschaftsrat Pleutersbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.05.2019 über den Sachverhalt beraten und mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet auf der Gemarkung Lindach sowie für das in der Anlage 2 dargestellte Gebiet, jedoch hiervon nur eine reduzierte Teilfläche, auf der Gemarkung Pleutersbach ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB einzuleiten. Der Ortschaftsrat Pleutersbach wird bezüglich der Fläche in Kontakt mit der Verwaltung treten und die Möglichkeiten besprechen.

Da die Ortschaftsräte der beiden Ortsteile mehrheitlich der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zugestimmt haben, soll nun abschließend der Gemeinderat über die Einleitung von zwei getrennten Verfahren, gemäß dem § 13 b BauGB, entscheiden.

## 2. Verfahren nach § 13 b BauGB

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.

### 3. Weiteres Vorgehen

- Abstimmung mit dem für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, bezüglich der Ausweisung von weiteren Bauflächen im Verfahren nach § 13 b BauGB.
- Das mögliche Verfahrensgebiet im Ortsteil Lindach liegt im Landschaftsschutzgebiet. Vor Erwerb der Flächen soll daher geprüft werden, ob eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden kann bzw. welche Maßnahmen erforderlich für eine Befreiung sind.
- In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Pleutersbach erfolgt die konkrete Flächenfestlegung auf der Gemarkung Pleutersbach.
- Grunderwerbsverhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.
- Nach Abschluss der Prüfungen sowie der Grunderwerbsverhandlungen ist der Gemeinderat ggf. zu informieren sowie entsprechende Beschlüsse zu fassen. Mögliche Aufstellungsbeschlüsse für ein Verfahren nach § 13 b BauGB müssten bis zum 31.12.2019 gefasst sein.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### Anlage/n:

1-2