

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-272

Datum: 15.10.2019

## **Beschlussvorlage**

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

Hier: Bebauungsplan Nr. 111 "Ringacker", Erweiterung im Ortsteil Pleutersbach  
Aufstellungsbeschluss

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Lindach	21.11.2019	öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach	19.11.2019	öffentlich
Gemeinderat	28.11.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker“, Erweiterung im Ortsteil Pleutersbach erfolgt nach § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB). Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Auf der Gemarkung Lindach wird kein Verfahren nach § 13 b BauGB eingeleitet.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation**

Mit der Beschlussvorlage 2019-106/1 fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.07.2019 den Grundsatzbeschluss, Gebiete auf den Gemarkungen Lindach und Pleutersbach in ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB einzubeziehen und wenn möglich entsprechende Verfahren einzuleiten.

Im Vorfeld wurden sowohl die Ortschaftsräte Lindach und Pleutersbach als auch der Gemeinderat mit der Informationsvorlage 2019-044 ausführlich über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB informiert.

Vor der Einleitung von entsprechenden Bebauungsplanverfahren auf den Ortsteilgemarkungen sollte jedoch durch eine Anfrage bei den zuständigen Fachbehörden beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine erste Stellungnahme zu den geplanten Verfahren eingeholt werden. Zwischenzeitlich wurden der Verwaltung entsprechende Stellungnahmen vorgelegt.

## **2. Anfrage von Fachbehörden beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises**

Mit Schreiben vom 30.07.2019 hat die Verwaltung das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises sowie das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises um Stellungnahme zur geplanten Entwicklung der Außenbereichsflächen nach § 13 b des BauGB auf den Gemarkungen Lindach und Pleutersbach gebeten.

Mit Schreiben vom 07.08.2019 erfolgten seitens des Baurechtsamtes zunächst allgemeine Verfahrenshinweise in Bezug auf § 13 b BauGB. Bezüglich der rein planungsrechtlichen Einschätzung bzw. Eignung können die beabsichtigten Plangebiete in Lindach und Pleutersbach als geeignet angesehen werden. Beide schließen an zwei Seiten an die bestehende Bebauung an und die übrigen Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sind ebenfalls gegeben.

Die Untere Naturschutzbehörde hat ebenfalls mit Schreiben vom 28.08.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Auch hier erfolgten zunächst allgemeine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

### Plangebiet Lindach:

Das angedachte Plangebiet im Ortsteil Lindach (siehe Anlage 3) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II-Eberbach“. Eine Bebauung ist deshalb grundsätzlich nicht möglich. Ein Bebauungsplan, welcher ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) überplant, verstößt gegen den Schutzzweck des LSG und damit gegen höherrangiges Recht. Eine Bebauung von Flächen die innerhalb des LSG liegen, ist nach der entsprechenden Landschaftsschutzgebietsverordnung aus fachlicher Sicht nicht möglich, da hierdurch der Charakter des Schutzgebietes erheblich verändert wird und der Bebauungsplan damit dem Schutzzweck zuwiderläuft. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann eine Erlaubnis daher nicht in Aussicht gestellt werden. Von einer Beibehaltung der Planung wird daher abgeraten.

### Plangebiet Pleutersbach

Das angedachte Plangebiet im Ortsteil Pleutersbach befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II-Eberbach“. Gesetzlich geschützte Biotop sind ebenfalls nicht betroffen. Die Fläche umfasst jedoch hochwertige Grünlandbereiche, weshalb gewisse Artengruppen im Rahmen des Verfahrens vertieft zu untersuchen sind. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form von CEF-Maßnahmen scheint möglich.

### Einschätzung des Umweltamtes der Stadt Eberbach

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde dem Umweltamt der Stadt Eberbach vorgelegt. Das Umweltamt schließt sich den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde an. Von der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Ortsteil Lindach wird ebenfalls abgeraten. Im Ortsteil Pleutersbach könnte, unter Beachtung der vertieften Untersuchungen sowie von CEF-Maßnahmen im räumlich engen Zusammenhang

mit dem Plangebiet, ein Bebauungsplanverfahren erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

### Fazit

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, aufgrund der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Einschätzung des städtischen Umweltamtes im Ortsteil Lindach kein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB einzuleiten. Das Quartier könnte bei der künftigen Fortschreibung des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar sowie des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn als mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt werden.

Da im Ortsteil Pleutersbach nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde und des Umweltamtes der Stadt Eberbach ein Verfahren erfolgreich zum Abschluss gebracht werden könnte, wird seitens der Verwaltung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB vorgeschlagen.

## **3. Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB**

### **a) Gesetzliche Grundlagen**

§ 13 b des BauGB ermöglicht den Gemeinden, im Rahmen eines befristeten Zeitraumes (Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019, Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021), die Entwicklung von am Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen, um weitere Wohnbaulandausweisungen zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB unterliegt dem beschleunigten Verfahren der §§ 13 und 13 a BauGB. Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich.

### **b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker“, Erweiterung**

Der § 13 b BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche einzuhalten ist. Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von unter ca. 2.150 m<sup>2</sup> auszugehen. Der zu überplanende Bereich nach § 13 b BauGB muss an den überplanten oder unbeplanten Innenbereich im Sinne des BauGB anschließen. Des weiteren muss der künftige Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB erfüllt sind. Das zu überplanende Gebiet grenzt an den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 70 „Ringacker“ an und sieht die Schaffung von Wohnbauflächen vor.

Da das Verfahren der §§ 13 und 13 a BauGB anzuwenden ist, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

#### **4. Planung**

##### **a) Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn**

Das in der Anlage 2 dargestellte Quartier war ursprünglich bereits in der Flächennutzungsplanung der vVG Eberbach-Schönbrunn aus dem Jahr 2011 als Bauflächenerweiterung für den Ortsteil Pleutersbach vorgesehen. Seitens des Baurechtsamts beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde hierzu jedoch nicht die Genehmigung erteilt, weshalb das Quartier aus der Genehmigung des FNP herausgenommen wurde.

##### **b) Plangebiet**

Der Ortschaftsrat Pleutersbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.05.2019 über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB beraten. Im Ergebnis der Beratungen erfolgte der Beschluss, von dem in der Anlage 2 dargestellten Plangebiet, nur eine Teilfläche in ein Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und nach Information an den Ortschaftsrat Pleutersbach soll nun das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet zur Entwicklung vorgeschlagen werden.

##### **c) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Danach sollen die folgenden wesentlichen Nutzungen festgesetzt werden:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Als Bauweise soll gemäß dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern vorgesehen werden.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringnacker“, Erweiterung zuzustimmen.
- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- c) Erwerb der für das Verfahren notwendigen Grundstücksflächen durch die Stadt Eberbach.
- d) Die Verwaltung wird ein geeignetes Planungsbüro, welches gleichzeitig die Erschließungsplanung erledigen kann, zum Verfahren beauftragen.

- e) Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs mit Beschluss zur anschließenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB.
- f) Vertiefende Untersuchungen zu vorhandenen Artengruppen und Ausarbeitung der notwendigen Fachbeiträge durch das Umweltamt der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Lageplan, Abgrenzung Geltungsbereich
- Anlage 2: Lageplan, ursprünglich vorgeschlagenes Quartier Pleutersbach
- Anlage 3: Lageplan, Quartier Lindach