

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-007

Datum: 09.01.2020

## **Beschlussvorlage**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Kerfenwiesen"  
Aufstellungsbeschluss

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.02.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kerfenwiesen“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 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.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation**

Die überplante Fläche des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kerfenwiesen“, 5. Änderung und Erweiterung liegt am nördlichen Fuß des Umlaufsbbergs „Ohrsberg“. Beginnend entlang der Straße Kerfenwiesen über die Friedrichsdorfer Landstraße hin zum Jahnplatz.

Die nun zur 6. Änderung vorgesehene Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 5181 und 5193 der Gemarkung Eberbach. Die derzeit rechtsgültige 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht auf den beiden Grundstücken als Art der baulichen Nutzung eine „Parkanlage-Vogelpark“ sowie einen Kinderspielplatz vor.

## **2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kerfenwiesen“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Kerfenwiesen“, 6. Änderung**

Der § 13 a 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 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> auszugehen.

Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

## **3. Planung**

### **a) Planungsursache**

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5181 und 5193 der Gemarkung Eberbach wurde der Antrag auf Nutzungsänderung zur Errichtung eines Waldkindergartens gestellt. Die baurechtliche Genehmigung des Vorhabens wurde am 23.01.2020 durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises über eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Gleichzeitig erfolgte der Vorbehalt, dass die derzeitige Festsetzung der beiden Grundstücke als „Parkanlage Vogelpark“ im rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34 „Kerfenwiesen“, 5. Änderung und Erweiterung zu ändern ist.

### **b) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Als künftige Art der baulichen Nutzung soll eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen werden.

Ein Auszug aus dem bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplanes ist als Anlage 2 beigefügt.

### **c) Landschaftliche Belange**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse sollen nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

## **4. Weiteres Vorgehen**

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kerfenwiesen“ zuzustimmen.
- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- c) Im Vorfeld sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, zu einer Stellungnahme aufgefordert werden.
- d) Als nächster Schritt ist die Ausarbeitung eines Entwurfs der 6. Änderung mit Beschluss zur anschließenden Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 34, 5. Änderung und Erweiterung