



Sitzungsvorlage

| | | | |
|--|--|--|----------|
| Drucksachennummer: 8162/1 öff | Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl | 22.11.2019 | |
| Gremium GR | Datum 12.12.2019 | Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich | Ergebnis |
| Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 8162 nö | | | |

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan „Lortzingweg,,
Hier: Aufstellungsbeschluss**

I. Beschlussantrag

Für den in der Anlage (GR-Vorlage Nr. 8162/1-1) gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan „Lortzingweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Außer dem Verwaltungsaufwand sollten der Gemeinde aus dem Bebauungsplanverfahren lediglich Kosten entstehen, die aufgrund eines städtebaulichen Vertrags auf die derzeitigen Grundstückseigentümer umgelegt werden können.

III. Sachverhalt

Die Flurstücke Nr. 6158/2 und 12106/21 wurden von den Grundstückseigentümern bereits im Jahr 2003 zum Bauplatzpreis erworben. Sowohl die Gemeindeverwaltung, als auch die Grundstückseigentümer gingen damals von einer Bebaubarkeit der Grundstücke aus und es wurde bereits eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung hinsichtlich der Erschließung getroffen und im Gemeinderat verabschiedet. Ebenso wurde einer entsprechenden Bauvoranfrage im Jahr 2004 im Technischen Ausschuss zugestimmt. Aus verschiedenen Gründen wurde eine Bebauung damals von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch nicht weiterverfolgt.

Anhand einer erneuten Bauvoranfrage im Frühjahr 2019 musste festgestellt werden, dass die Grundstücke als baurechtlicher Außenbereich einzustufen sind und die Erstellung eines Einfamilienhauses derzeit nicht genehmigungsfähig wäre. Im Vorfeld gab es

diesbezüglich auch bereits Schriftverkehr zwischen Baurechtsbehörde/Planungsamt und den Eigentümern. Anlässlich des Antrags auf Bauvorbescheid wurde das persönliche Gespräch mit den Eigentümern gesucht und verdeutlicht, dass lediglich die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Bebaubarkeit der Grundstücke führen kann. Es wurde daraufhin der Antrag auf Bauvorbescheid zurückgezogen und die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt.

Die Eigentümer wurden in diesen Gesprächen bereits über die notwendige Kostentragung und mögliche Verfahrensrisiken (z.B. mögliche weitere Gutachten zur Geologie/Bodenbeschaffenheit, Einwendungen von Fachbehörden, Einhaltung Waldabstand etc.) aufgeklärt. Ein entsprechendes Honorarangebot des Planungsbüros Pustal liegt den Eigentümern ebenfalls vor. Auf dieser Grundlage wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der die Kostentragung des Verfahrens durch die Grundstückseigentümer schriftlich fixiert. Über den Inhalt des Vertrags besteht mittlerweile Einigkeit.

Ziel des Bebauungsplans soll somit eine Bebaubarkeit der Grundstücke für eine Einfamilien-/Doppelhausbebauung sein. Eine entsprechende Bebauung und Nachverdichtung in diesem Bereich wäre angesichts des allgemeinen Wohnraummangels in Dettingen zu begrüßen.

Aufgrund der Befristung des § 13 b BauGB wird vorgeschlagen, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss noch vor Jahresende zu fassen, um das beschleunigte Verfahren in Anspruch nehmen zu können.

Verfahren

Zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen ist die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB möglich.

Die Anwendung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Größe der festzusetzenden Grundflächen beträgt weniger als 10.000 m²
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergeht:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,

- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4 c BauGB.