

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 25.10.2017
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 06.11.2017
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 20.11.2017

BV 144/2017

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Schellenberg"**
Ausweisung einer Wohnbaufläche im beschleunigten Verfahren nach § 13 b
Baugesetzbuch (BauGB)
Aufstellungsbeschluss

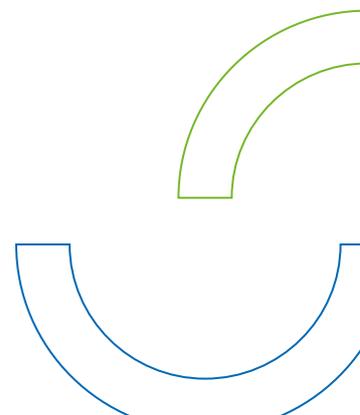
Anlagen: Anlage 1: Neuer Geltungsbereich
Anlage 2: Prüfung § 13 b BauGB
Anlage 3: Rahmenplan
Anlage 4: Visualisierung - Blick aus Richtung Donaurieden
Anlage 5: Visualisierung - Blick aus Richtung Bach
Anlage 6: Auszug aus dem Geruchsprognosegutachten

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 25.10.2017 dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet im Rahmen einer einmonatigen Planaufgabe statt. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Bereits am 29.04.2013 hat der Stadtrat Erbach beschlossen für den Bereich „Schellenberg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bereits die Belange des Denkmalschutzes (Nähe zur Schloss und Kirche), die Belange des Immissionsschutzes (Standort Aussiedlerhöfe) und eine Verlagerung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan geprüft.

Im Mai 2017 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Neu aufgenommen wurde § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Danach gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2019 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Nach § 13 a BauGB kann im Beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; ...; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde, insbesondere im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes, erheblich vom Höhenweg abgerückt. Auf einer vom Büro Wick + Partner erstellten Visualisierung der künftigen Wohnbebauung (Anlage 4 und Anlage 5) ist erkennbar, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Ensembles „Schloss und Kirche“ kommt.

Das bereits im vorherigen Verfahren erstellte Geruchsprognosegutachten (Anlage 6) bestätigt, dass die bestehenden Aussiedlerstandorte selbst bei einer Verdoppelung der aktuellen Immissionen (Entwicklungsmöglichkeit für die Aussiedlerbetriebe) durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt werden und sich die Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung im vertraglichen Bereich bewegt.

Durch die Beschränkung des § 13 b BauGB auf eine Grundfläche von 10.000 m² Wohnbaufläche hat sich der ehemalige Geltungsbereich ebenfalls reduziert.

Nach Prüfung durch das Büro Wick + Partner könnte bei einer Grundflächenzahl von 0,3 der im vorherigen Plan als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich vollständig überplant werden; lediglich der als Mischgebiet bzw. Gewerbefläche vorgesehene Bereich entlang der Erlenbachstraße müsste entfallen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Grenze von 10.000 m² um 3.355 m² überschritten, d.h. der Geltungsbereich müsste nochmals verkleinert werden.

Auf Grund der großen Grundstücke und der sensiblen landschaftlichen Lage, insbesondere auch im Hinblick auf den Denkmalschutz, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und somit eine aufgelockerte Bebauung präferiert. Hier könnte auch im Hinblick auf die Erschließung gleich die gesamte Wohnbaufläche mit einer Ringstraße entwickelt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den im Lageplan vom 25.10.2017 (Anlage 1) ausgewiesenen Bereich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zu entwickeln.