

Ortschaftsratsvorlage OV/027/2021

Amt: Bauamt
Bearbeiter: Sabine Neumann
Aktenzeichen: 640.3 Teilakte § 13b-Gebiete

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortschaftsrat	21.07.2021	öffentlich

Protokollauszug an: Bürgermeister, Ortsvorsteher, Bauamt

§ 13b BauGB-Optionen - Ausweisung von Baugebieten im vereinfachten Verfahren

Befangenheit: bitte ggfs. anzeigen

Sachverhalt:

Der § 13b BauGB zur vereinfachten Ausweisung von Bauflächen wurde verlängert. Er soll den Gemeinden ermöglichen, in einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren, d.h. unter anderem ohne Umweltprüfung, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich und ohne die Notwendigkeit, andere Flächen dafür aufzugeben, Wohngebiete im Außenbereich auszuweisen, um dem Wohnungsmangel zu begegnen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist auch für § 13b Gebiete durchzuführen.

Die § 13b-Gebiete dürfen maximal 1 ha Grundfläche haben und müssen sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen.

Beispielberechnung Grundfläche:

Ein Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von 3 ha kann im § 13b-Verfahren aufgestellt werden, wenn man von 1 ha Erschließung und 2 ha Nettobauland (Bauplatzflächen) ausgeht, was bei Festsetzung eines WA mit einer GRZ = 0,4 zu einer zulässigen Grundfläche von 8.000 m² (< 10.000 m²) führt.

Der § 13b BauGB wurde wiederum zeitlich befristet. Der Aufstellungsbeschluss muss bis Ende 2022, der Satzungsbeschluss bis Ende 2024, gefasst sein.

Möglichkeiten in Schörzingen

Gemmi / Mini-Gemmi:

Das Baugebiet Gemmi war als § 13b-Gebiet geplant. Es scheiterte an der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Der Ortschaftsrat hat das Gebiet daher aufgegeben.

Eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wäre grundsätzlich denkbar.

Alternativ könnte man das Gebiet auch auf die verkaufsbereiten Grundstückseigentümer beschränken, z.B. im Bereich des kirchlichen Grundstücks oder beim Feldweg (Mini-Gemmi).

Langenbind:

War schon in früheren Flächennutzungsplänen als Baugebiet vorgesehen, wurde aber zugunsten anderer Gebiete herausgenommen. Es wäre nur ein kurzer Zusammenschluss bereits vorhandener Sackgassen erforderlich.

Nachteilig ist bei diesem Baugebiet, dass der Weg zu Kindergarten, Schule, Dorfplatz über die Ortsdurchfahrt führt.

Lehenbrunnen II:

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten. Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern laufen bereits. In Teilen liegt Verkaufsbereitschaft vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dass sich der Ortschaftsrat grundsätzlich darüber unterhält, ob § 13b-Gebiete ausgewiesen werden sollen und wenn ja, in welchem Bereich. Die Überlegungen müssen sich nicht auf die genannten Gebiete beschränken. Zum Beispiel könnte sich die Verwaltung ggfs. auch eine Gebietsausweisung im Anschluss an die Gebäude Lehrstr. 10 und 12 vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung formuliert.

Anlagen

Übersichtsplan